Ontario

Examen de l'évaluation et de la classification foncières

Rapport final

Automne 2002

Présenté à :
L'honorable Janet Ecker
Ministre des Finances

Présenté par :
Marcel Beaubien, député,
Lambton-Kent-Middlesex
Conseiller spécial du ministre des Finances

Examen de l'évaluation et de la classification foncières

Rapport final

Automne 2002

Présenté à :
L'honorable Janet Ecker
Ministre des Finances

Présenté par :
Marcel Beaubien, député,
Lambton-Kent-Middlesex
Conseiller spécial du ministre des Finances

Ontario

ASSEMBLÉE LÉGISLATIVE

MARCEL BEAUBIEN, DÉPUTÉ
Lambton-Kent-Middlesex
Salle 115, Édifice de l'Assemblée législative
Queen's Park
Toronto (Ontario) M7A 1A8
Téléphone 416 325-1209
Télécopieur 416 325-1198

Automne 2002

L'honorable Janet Ecker
Ministre des Finances
7e étage, édifice Frost Sud
7 Queen's Park Crescent
Toronto (Ontario) M7A 1Y7

Madame la Ministre,

J'ai le plaisir de soumettre à votre examen mon rapport final sur le système d'évaluation et de classification foncières en Ontario.

Au cours de cet examen, j'ai reçu un très grand nombre de suggestions de la part de divers intervenants, dont des contribuables, des municipalités, des associations commerciales et industrielles, des associations professionnelles et la Société d'évaluation foncière des municipalités. J'ai également obtenu les commentaires de mes électeurs et électrices ainsi que de mes collègues dans chacun des partis de l'Assemblée législative.

Je tiens à remercier sincèrement tous ceux et celles qui ont pris le temps et qui ont fait l'effort d'écrire des lettres, de préparer des mémoires et d'effectuer des présentations à mon intention au cours des consultations. Cet examen a certes été pour moi une tâche difficile à accomplir, mais cette tâche a été allégée par les mémoires détaillés et rigoureux déposés par les intervenants.

Les opinions et les renseignements qui ont été considérés au cours de cet examen ont jeté un meilleur éclairage sur un large éventail de questions liées à l'évaluation et à l'imposition foncières. Dans le rapport ci-inclus, j'ai tenté d'aborder toutes les questions qui ont été soulevées au cours du processus de consultation. Je crois que ces recommandations appuient l'objectif du gouvernement qui consiste à établir un système d'impôt foncier équitable, intelligible et responsable, tant pour les contribuables que pour les municipalités.

Les projets de consultation de cette nature procurent au gouvernement une précieuse occasion d'entendre directement les préoccupations et les idées des intervenants et de travailler en collaboration avec les contribuables et les partenaires municipaux en vue d'améliorer les programmes provinciaux, les politiques et la conception des lois. Ce fut un grand privilège pour moi de diriger le projet d'examen de l'évaluation foncière au nom du gouvernement.

.../2

J'aimerais vous remercier à l'avance de bien vouloir examiner les recommandations contenues dans le rapport ci-joint. Je serais heureux de discuter de ces questions en détail avec vous au moment qui vous conviendra.

Veuillez agréer mes salutations distinguées.

Marcel Beaubien, député
Lambton-Kent-Middlesex

TABLE DES MATIÈRES

103-02308/

Page

Introduction 1

Principes directeurs 3

Questions et recommandations

Accès aux données d'évaluation 6
Accréditation des évaluateurs 8
Comités consultatifs 8
Appels 10
- Appel suivant une demande de réexamen 10
- Droit d'appel des municipalités de palier supérieur 11

Banques 11
Câbles 12
Camps 14
Concessionnaires automobiles 15
Terres protégées 16
- Évaluation des biens-fonds polyvalents 16
- Biens-fonds admissibles 17

Outils encourageant le développement économique 17
Protection de l'environnement 18
Exempter les propriétaires ayant des locataires imposables 19
Exploitations agricoles 21
- Processus de demande 21
- Méthodologie d'évaluation 22
- Bâtiments agricoles 23
- Terres agricoles appartenant au gouvernement 26
- Biens-fonds polyvalents 27
- Nom des catégories 28
- Taux d'imposition 29

Maisons flottantes 31
Services funéraires 31
Gravières 32
Hôtels 33
- Méthodologie d'évaluation 33
- Hôtels à logement 34

Catégorie foncière des biens industriels 36
Catégorie foncière des grands biens-fonds industriels 39
Immeubles avec bail à vie 39
Forêts aménagées 40
- Méthodologie d'évaluation (bandes de terre) 40
- Évaluation des biens-fonds polyvalents 41
- Biens-fonds admissibles 42
- Supervision et administration 42

Page

Immeubles à logements multiples 44
- ▸ Élimination future de la catégorie des immeubles à logements multiples 44
- ▸ Recommandations à court terme 46
  - ~ Maisons de chambres 46
  - ~ Maisons de retraite 46
  - ~ Immeubles coopératifs et en copropriété 47
  - ~ Biens-fonds vacants pour immeubles à logements multiples 48
  - ~ Zones residentielles à baux fonciers 48
  - ~ Seuils d'admissibilité 49

Organismes sans but lucratif 50
Immeubles à bureaux et centres commerciaux 52
Parcs de stationnement et biens-fonds vacants 53
- ▸ Taux et coefficients 53
- ▸ Sous-catégories 54

Pipelines 55
Hippodromes et terrains de golf 57
Chemin de fer 58
- ▸ Emprises ferroviaires 58
- ▸ Dépôts de rails 60

Complexe récréatif 61
Condominiums résidentiels 62
Écoles 62
Installations d'autorangement 63
Centres commerciaux 65
Petites entreprises 66
Roulottes 69
Puits 71

Sujets de discussion à venir

Limite des hausses d'impôts 72
Terres de la couronne 72

Annexes:

A: Mandat 74
B: Résumé des recommandations 76
C: Liste des parties intéressées 88

INTRODUCTION

Le 12 décembre 2000, l'ancien ministre des Finances, l'honorable Ernie Eves, a commandé un examen du processus d'évaluation foncière. Le mandat de ce projet comprenait un examen des aspects suivants du système d'évaluation :

- la structure opérationnelle de la Société ontarienne d'évaluation foncière (SOEF);
- les relations qui règnent entre la SOEF et le gouvernement provincial;
- les règlements qui définissent les différentes catégories de biens-fonds (règlement de l'Ontario 282/98).

Un mandat de trois mois a été accordé pour cet examen. Durant cette courte période, il aurait été impossible d'aborder toutes les questions liées à l'évaluation foncière et à la politique fiscale qui ont été soulevées par les intervenants à l'égard du règlement de l'Ontario 282/98. Par conséquent, on a concentré l'examen sur la structure opérationnelle de la société d'évaluation et sur les relations de cette société avec le gouvernement provincial. Un rapport sur cet examen a été remis à l'ancien ministre des Finances, l'honorable James Flaherty, le 2 avril 2001.

Après l'analyse des recommandations contenues dans le rapport du 2 avril 2001, le gouvernement a déterminé qu'il était nécessaire d'améliorer les capacités de responsabilisation et de service à la clientèle de la SOEF. Pour atteindre ces objectifs, le gouvernement a annoncé les modifications suivantes dans le budget de l'Ontario 2001 :

- restructurer le conseil d'administration de la société d'évaluation afin d'intégrer cinq représentants des contribuables ainsi que huit représentants municipaux et deux représentants provinciaux, de façon à s'assurer que les intérêts de tous les clients de la société soient représentés au conseil;

- exiger la nomination d'un commissaire à la qualité du service pour s'assurer que la société respecte des normes uniformes en matière de service à la clientèle;

- éliminer la possibilité pour les municipalités de se détacher de la société d'évaluation et d'effectuer leurs propres évaluations, pour que des méthodes d'évaluation uniformes soient utilisées à l'échelle de la province;

- changer le nom de la société pour la Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) afin de mieux refléter le statut de l'organisme en tant que société bien représentative des municipalités.

En plus d'apporter des modifications à la structure de gestion de la société d'évaluation, le gouvernement a pris les mesures suivantes découlant des recommandations contenues dans le rapport du 2 avril 2001 :

- La période d'admissibilité de la nouvelle catégorie foncière des immeubles à logements multiples a été prolongée de huit à trente-cinq ans afin de favoriser encore plus la construction de nouveaux immeubles locatifs à prix abordables.

- Les municipalités ont obtenu la capacité d'offrir des réductions d'impôt foncier aux biens-fonds patrimoniaux.

- Les frais relatifs à l'interjection d'un appel d'évaluation qui sont versés à la Commission de révision de l'évaluation foncière peuvent être remboursés si un appelant règle son différend en ayant recours au processus de réexamen sans procéder à une audition devant cette commission.

Reconnaissant que le mandat de trois mois accordé au départ ne donnait pas suffisamment de temps pour aborder toutes les questions liées à l'évaluation et à la classification foncières et à la politique fiscale qui avaient été soulevées par les intervenants, l'ancien ministre des Finances, l'honorable James Flaherty, a prolongé le mandat accordé pour cet examen, tel qu'il l'a annoncé le 18 juillet 2001. Cette consultation publique et ce processus d'examen ont été prolongés afin de donner la chance d'examiner à fond toutes les questions soulevées par les intervenants.

Le mandat qui a été accordé pour la deuxième phase de cet examen englobait les questions suivantes :

- le nombre, la portée et la définition des catégories et sous-catégories foncières;
- la méthodologie d'évaluation appliquée aux biens-fonds à caractère unique;
- les liens entre les catégories d'évaluation et les objectifs connexes liés à la politique publique du gouvernement de l'Ontario.

Le rapport ci-joint renferme une discussion et des recommandations sur les questions qui ont été examinées par les intervenants au cours de la deuxième phase de l'examen. Il comprend également les questions qui avaient été soulevées au cours de la première phase de l'examen et qui n'avaient pas été abordées dans le rapport du conseiller spécial daté du 2 avril 2001.

PRINCIPES DIRECTEURS

Comme prélude à la discussion portant sur les questions qui ont été soulevées par les intervenants au cours de l'examen, ce rapport débute par une brève réflexion sur la structure générale du système d'évaluation et de classification foncières et par un énoncé des principes qui ont guidé cet examen.

Objectifs de la réforme de l'impôt foncier

Lorsque le gouvernement a entrepris de réformer le système d'évaluation foncière et le système d'impôt foncier en 1998, il a cherché à atteindre les objectifs suivants :

- créer un système d'impôt foncier équitable, facile à comprendre et responsable envers les contribuables;
- créer une assiette d'évaluation qui est cohérente à l'échelle de la province et qui s'appuie sur des valeurs à jour relativement aux biens-fonds;
- donner aux entreprises des chances égales de livrer concurrence;
- accorder aux municipalités davantage d'autonomie en leur permettant de prendre des décisions en matière de politique fiscale qui concerne leur collectivité, et en leur donnant plus de latitude pour le traitement des dossiers prioritaires au plan local;
- faciliter une transition harmonieuse entre l'ancien et le nouveau système.

Depuis 1998, le gouvernement a fait des progrès importants en vue d'atteindre ces objectifs.

L'examen des méthodes d'évaluation et de classification foncières qui a été mené par l'auteur du présent document a été effectué dans le but de faire un pas de plus vers la réalisation des objectifs mentionnés ci-dessus.

Évaluation à la valeur actuelle

L'évaluation à la valeur actuelle constitue le fondement du système d'impôt foncier de l'Ontario.

Le gouvernement a maintenu la position selon laquelle la valeur marchande actuelle est la base la plus appropriée à partir de laquelle imposer les biens-fonds. La méthode d'évaluation selon la valeur marchande est suivie dans la plupart des territoires nord-américains. En outre, plusieurs études qui ont été commandées au cours des années en vue d'examiner d'autres façons de calculer l'impôt foncier ont conclu que l'évaluation à la valeur marchande actuelle est la méthode la plus équitable en matière d'impôt foncier.

L'auteur du présent rapport estime que l'impôt foncier en Ontario devrait continuer d'être fondé sur l'évaluation à la valeur actuelle. Il croit également que les exceptions à cette règle d'évaluation sont appropriées dans certaines circonstances, à savoir pour les biens-fonds à caractère unique où la valeur nette ou la valeur concrète fait de l'évaluation à la valeur actuelle une base inappropriée pour l'imposition. (Des exemples de ces exceptions sont donnés dans le présent rapport.)

Système de classification des biens-fonds

Lorsque l'évaluation à la valeur actuelle a été mise en place en 1998, un nouveau système de classification des biens-fonds a été adopté en Ontario. Ce système comprend sept catégories de base, six catégories optionnelles et trois sous-catégories. Les voici :

Catégories courantes	Catégories optionnelles	Sous-catégories
biens résidentiels	nouveaux immeubles à logements multiples	biens-fonds vacants
immeubles à logements multiples	immeubles de bureaux	terrains excédentaires
biens commerciaux	centres commerciaux	terres agricoles en attente de développement
biens industriels	parcs de stationnement et biens-fonds vacants	
pipelines	grands biens-fonds industriels	
teres agricoles	établissements de sports professionnels	
forêts aménagées		

Les catégories et les sous-catégories sont définies dans le règlement de l'Ontario 282/98, qui a été établi en vertu de la *Loi sur l'évaluation foncière*.

Les catégories foncières ont pour but de permettre aux municipalités d'établir des taux d'imposition distincts pour les différentes catégories de biens-fonds. Ainsi, le système de classification donne aux municipalités la souplesse d'action nécessaire au traitement des dossiers prioritaires au plan local. Les sous-catégories ont pour but d'accorder des réductions d'impôt (un bien-fonds qui appartient à une sous-catégorie est imposé à un taux fixe inférieur au taux d'imposition établi pour sa catégorie principale).

Bien que les municipalités possèdent la capacité d'établir des taux d'imposition distincts pour les différentes catégories, elles doivent le faire à l'intérieur des paramètres définis par la province. En 1998, lorsque les catégories ont été définies, la province a établi des fourchettes fixes de coefficients d'impôt, auxquelles le terme « fourchettes d'équité » a été attribué. Les fourchettes d'équité représentent l'objectif final pour les niveaux d'impôt municipal de chaque catégorie foncière. Les fourchettes d'équité suivantes ont été prescrites par la province :

Catégories de base		Catégories optionnelles	
Immeubles à logements multiples	1 à 1,1	Nouveaux immeubles à logements multiples	1 à 1,1
Biens commerciaux	0,6 à 1,1	Immeubles de bureaux	0,6 à 1,1
Biens industriels	0,6 à 1,1	Centres commerciaux	0,6 à 1,1
Pipelines	0,6 à 0,7	Parcs de stationnement et biens-fonds vacants	0,6 à 1,1
		Établissements de sports professionnels	0,001 à 1,1
		Grands biens-fonds industriels	0,6 à 1,1

Les fourchettes d'équité sont exprimées en tant que coefficients d'impôt par rapport au taux d'imposition de la catégorie foncière des biens résidentiels. Par exemple, l'objectif à long terme est de ramener le taux d'imposition municipal de la catégorie foncière des biens commerciaux à 0,6 à 1,1 fois le taux d'impôt pour les biens résidentiels.

Conformément aux objectifs de la province qui consistent à simplifier le système d'impôt foncier et à rapprocher davantage les taux d'impôt des différentes catégories foncières, l'auteur du présent rapport estime que le gouvernement devrait s'abstenir de créer d'autres catégories et sous-catégories foncières. La création de nouvelles catégories d'impôt aurait pour effet d'accroître les inégalités entre les niveaux d'imposition des différents biens-fonds, en plus de compliquer davantage le système.

Rétroactivité

Les municipalités établissent des taux d'imposition au début de chaque année civile en déterminant leurs besoins budgétaires pour l'année en question et en calculant le taux d'impôt qui doit être appliqué à l'assiette d'évaluation afin de produire les recettes nécessaires. Ce calcul est effectué en fonction des valeurs fiscales et des catégories foncières indiquées sur le rôle d'évaluation qui est remis à chaque municipalité au mois de décembre de l'année précédente. La date limite pour interjeter appel des évaluations est le 31 mars de l'année d'imposition. Les municipalités peuvent donc établir leurs pertes d'appel potentielles au cours du premier trimestre de l'année avant de finaliser leurs taux d'imposition.

Si des modifications sont apportées aux politiques, aux lois ou aux règlements de la province après la remise du rôle d'évaluation pour l'année d'imposition en cours, il est difficile pour les municipalités de réagir. Si les taux d'impôt ont déjà été établis lorsque la modification est apportée à la politique, les municipalités ne pourront peut-être pas récupérer les pertes de recettes fiscales causées par cette modification.

Par conséquent, si le gouvernement prend des mesures à l'égard des recommandations contenues dans le présent rapport, l'auteur recommande que les modifications relatives aux lois et aux règlements ne soient pas apportées de façon rétroactive, sauf dans les cas où elles le sont pour clarifier une politique actuelle dans le but de conserver le statu quo.

QUESTIONS ET RECOMMANDATIONS

Ce segment du rapport contient les recommandations portant sur les questions qui ont été soulevées au cours de la deuxième phase de l'examen de l'évaluation et de la classification foncières, ainsi que des recommandations sur les questions soulevées au cours de la première phase de l'examen et qui n'ont pas été abordées dans le rapport du conseiller spécial daté du 2 avril 2001.

ACCÈS AUX DONNÉES D'ÉVALUATION

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) a émis de nouvelles lignes directrices en avril 2002, régissant la divulgation des données d'évaluation. Le document, intitulé « Directives de divulgation des données d'évaluation (DDDÉ) », présente le type de données que la SÉFM divulguera aux propriétaires fonciers, aux locataires, aux municipalités et aux autres entités publiques et il donne la liste des frais connexes.

Les principes établis servant de base aux politiques des DDDÉ comprennent ce qui suit :

- Chaque propriétaire foncier a le droit d'avoir accès aux renseignements précis relatifs au dossier sur son bien-fonds qui est maintenu par la SÉFM et ces renseignements devraient être fournis gratuitement.
- Les données d'évaluation devraient être divulguées au public de façon à répondre aux besoins des clients, à protéger les renseignements personnels et à conserver l'intérêt propriétal de la SÉFM.
- Les données ne devraient pas être divulguées si cette divulgation entraînait la violation des exigences relatives à une loi provinciale.

Le type de renseignements fournis en vertu des politiques des DDDÉ comprend des éléments tels que les caractéristiques du bien-fonds (par ex., la description légale et la superficie en pieds carrés), les cartes d'évaluation et les feuilles de contrôle, les études sur le loyer courant, les multiplicateurs de loyer brut, les études de terrain et les cartes.

Au cours des consultations, plusieurs contribuables et associations industrielles ont exprimé le désir que la SÉFM soit tenue de fournir au public des données d'évaluation plus complètes que celles qui sont présentement mises à la disposition des gens en vertu des politiques des DDDÉ. Les contribuables ont notamment exprimé un vif désir d'avoir accès aux renseignements relatifs aux méthodologies, aux politiques et aux processus qui sont appliqués par la SÉFM au cours de l'évaluation des biens-fonds.

On a laissé entendre que les propriétaires fonciers accepteraient davantage leur évaluation foncière s'ils comprenaient les bases à partir desquelles l'évaluation est faite. En l'absence d'une telle explication, un grand nombre de propriétaires se sentent obligés d'en appeler de leur évaluation afin d'obtenir des renseignements sur la méthodologie et les critères qui ont été utilisés pour évaluer leur bien-fonds.

Recommandations :

➜ Il est recommandé que la SÉFM et le ministère des Finances travaillent en collaboration afin d'assurer un échange ouvert des renseignements entre la SÉFM et le public.

Il est recommandé que cette affaire soit supervisée par le comité mixte du ministère des Finances et de la SÉFM, qui est le mieux placé pour examiner la gamme de données que détient la SÉFM et pour évaluer les contraintes juridiques auxquelles la SÉFM doit faire face relativement à la confidentialité et à la nature propriétale des données.

➜ Il est recommandé que le comité mixte examine les politiques actuelles de la SÉFM qui régissent la divulgation des données d'évaluation afin de déterminer si ces politiques répondent suffisamment aux besoins des municipalités et du public. Il est également recommandé que le comité mixte fasse rapport au ministre des Finances dans les six mois pour indiquer si la SÉFM devrait élargir l'accès aux renseignements sur les méthodologies, les politiques et les procédures relatives à l'évaluation foncière.

➜ Il est recommandé que les principes suivants guident le comité mixte dans ses délibérations sur cette affaire :

- Les propriétaires fonciers devraient recevoir suffisamment de renseignements pour leur permettre de comprendre les bases à partir desquelles leur évaluation foncière est faite. Pour que les contribuables et les municipalités puissent faire confiance au système d'évaluation foncière, ils doivent avoir une compréhension fondamentale de la façon dont le système fonctionne.

- Il est essentiel que la SÉFM protège les renseignements personnels qu'elle recueille dans le cadre de ses obligations d'origine législative. Au fur et à mesure que nous avançons dans l'ère de l'information électronique, il est crucial de s'assurer que le droit à la protection des renseignements personnels de nos citoyens sont protégés.

Justification :

On fait remarquer que la SÉFM possède la capacité de faire payer des frais aux contribuables et aux municipalités pour les produits et services en matière d'évaluation qui sont fournis en sus des obligations que la loi lui impose.

On reconnaît que le recouvrement des coûts et la production de recettes sont des activités appropriées pour un organisme tel que la SÉFM, à condition que les frais soient approuvés par le conseil d'administration.

Il importe de trouver le point d'équilibre entre le besoin pour les contribuables d'obtenir un libre accès aux données portant sur leur propre évaluation foncière, le droit de la SÉFM de recouvrer ses coûts et de produire des recettes et le droit de la SÉFM de conserver un intérêt propriétal dans ses produits.

ACCRÉDITATION DES ÉVALUATEURS

Au cours des consultations, on a proposé que les personnes qui travaillent à titre d'évaluateurs de biens-fonds en Ontario soient tenues de satisfaire à des exigences scolaires minimales et soient obligatoirement accréditées par une association professionnelle telle que l'Institute of Municipal Assessors (IMA) ou l'Institut canadien des évaluateurs.

Recommandation :

➜ Il est recommandé que les exigences de base en matière d'éducation ou d'accréditation ne soient pas imposées par la province aux personnes qui travaillent comme évaluateurs de biens-fonds.

Justification :

On reconnaît que les associations professionnelles comme l'IMA contribuent de façon importante à promouvoir l'éducation continue des évaluateurs de biens-fonds et à améliorer le respect et le profil de cette profession. Cependant, on croit que la SÉFM est la mieux placée pour déterminer ses propres exigences relativement à la formation scolaire de son personnel. La SÉFM a prouvé qu'elle tient à embaucher les employés et employées qui sont les plus qualifiés pour remplir les fonctions d'évaluation.

COMITÉS CONSULTATIFS

De nombreux commentaires positifs ont été formulés par les intervenants au cours de cet examen relativement à la satisfaction qu'ils ont ressentie en ayant la possibilité de faire part de leurs préoccupations directement à un représentant du gouvernement provincial. Les commentaires ont été particulièrement favorables en ce qui a trait aux réunions multipartites qui ont été convoquées afin de faciliter le dialogue entre les intervenants et pour les encourager à atteindre un consensus qui satisfait tous les partis.

Le franc dialogue qui s'est déroulé au cours de cet examen a donné aux contribuables, aux municipalités et à la province une précieuse occasion d'aborder les questions de façon significative et productive.

Un grand nombre d'intervenants ont demandé qu'un forum permanent soit établi, dans lequel les questions relatives à l'évaluation foncière et à l'impôt foncier pourraient être discutées dans un esprit de collaboration avec les représentants du gouvernement provincial, les municipalités, les contribuables et la SÉFM. Un tel forum permettrait aux gouvernements provincial et municipal de travailler en collaboration avec les contribuables en vue de soulever de nouvelles questions et de proposer des solutions.

Recommandations :

➜ Il est recommandé que le comité mixte du ministère des Finances et de la SÉFM serve de forum permanent où les groupes d'intervenants peuvent présenter les questions relatives à l'évaluation foncière et à l'impôt foncier qui entraînent des problèmes dans leur secteur en particulier.

➜ Il est recommandé que le comité mixte prenne l'initiative d'informer les intervenants de la possibilité de soumettre des observations et de s'engager dans des discussions avec des représentants du gouvernement provincial et de la SÉFM par l'entremise de ce comité.

Justification :

Il importe de maintenir un dialogue continu sur les questions relatives à l'évaluation et à l'imposition foncières entre la province, les contribuables, les municipalités et la SÉFM. En tant qu'organisme permanent, le comité mixte du ministère des Finances et de la SÉFM offre un forum idéal pour tenir ce dialogue. Il devrait permettre à tous les partis de travailler en collaboration dans le but d'identifier les nouveaux problèmes et de proposer des solutions.

Le comité mixte a récemment fait l'objet d'une restructuration afin d'y inclure des représentants du bureau du ministre des Finances et du conseil d'administration de la SÉFM, ainsi que des cadres supérieurs appartenant aux deux organismes.

Pour que ce processus ait un sens, il sera important pour le comité de jouer un rôle proactif en invitant les intervenants à effectuer des présentations devant le comité de façon régulière.

Remarques :

→ *Dans un rapport provisoire présenté à l'ancien ministre des Finances en date du 5 décembre 2001, on a recommandé d'établir une série de comités consultatifs qui tiendraient lieu de forum pour discuter des questions relatives à l'évaluation foncière et à l'impôt foncier qui touchent différents secteurs. Il a été proposé que ces comités soient dirigés par le ministère des Finances avec la participation de la SÉFM*

→ *À la suite des récentes restructurations du comité mixte du ministère des Finances et de la SÉFM, on croit que ce comité constitue un forum approprié pour discuter des préoccupations des intervenants. Il est préférable de maximiser le rôle de cet organisme plutôt que de créer de nouveaux comités.*

APPELS

Au cours des consultations, deux questions ont été soulevées par les intervenants relativement au processus d'appel.

Appel suivant une demande de réexamen

La date limite pour soumettre un appel d'évaluation à la Commission de révision de l'évaluation foncière est le 31 mars de chaque année d'imposition. Cette date est imposée en vertu de la *Loi sur l'évaluation foncière* et est la même pour tous les biens-fonds à l'échelle de la province.

Au lieu d'en appeler d'une évaluation devant la Commission de révision de l'évaluation foncière (moyennant des frais pour aider à contrebalancer les frais d'administration du conseil), les propriétaires fonciers ont la possibilité de suivre la procédure moins habituelle qui consiste à demander un réexamen de leur évaluation par la SÉFM (ce qui est gratuit). La date limite pour soumettre une demande de réexamen est le 31 décembre de chaque année d'imposition.

Il arrive souvent que les propriétaires fonciers soumettent une demande de réexamen à la SÉFM plus tôt dans l'année et si la SÉFM est incapable de répondre à la demande avant la date limite d'appel du 31 mars, les propriétaires soumettent un appel de protection à la Commission de révision de l'évaluation foncière afin de conserver leurs droits d'appel au cas où ils ne seraient pas satisfaits de la réponse de la SÉFM à leur demande de réexamen. Si le processus de réexamen mène à un règlement, le propriétaire foncier peut obtenir un remboursement des frais relatifs à l'interjection d'un appel de la part de la Commission de révision de l'évaluation foncière.

Au cours des consultations, il a été suggéré qu'au lieu d'avoir en place un processus qui encourage les propriétaires fonciers à interjeter un appel de protection (qui peut s'avérer inutile et qui impose un fardeau administratif à la Commission de révision de l'évaluation foncière qui doit traiter des appels supplémentaires et émettre un remboursement des frais), il serait préférable d'avoir une date limite d'appel flottante. On a proposé notamment que lorsqu'un propriétaire foncier soumet une demande de réexamen à la SÉFM, la date limite d'appel pour ce propriétaire devrait correspondre à un certain nombre de jours (par ex., 90 jours) suivant la date à laquelle la SÉFM rend sa réponse à la demande de réexamen.

Recommandation :

➜ Il est recommandé que la date limite pour interjeter appel d'une évaluation devant la Commission de révision de l'évaluation foncière demeure la même pour tous les propriétaires fonciers, soit le 31 mars de l'année d'imposition.

Justification :

Bien que l'on reconnaisse qu'une date limite d'appel flottante pourrait réduire le nombre d'appels de protection interjetés chaque année et pourrait alléger le fardeau administratif de la Commission de révision de l'évaluation foncière, on croit qu'il est important que les municipalités aient la certitude de connaître le nombre de biens-fonds dont l'évaluation a été portée en appel plus tôt dans l'année d'imposition. Le principal intérêt pour les municipalités est d'obtenir des renseignements adéquats au cours du premier trimestre de l'année d'imposition afin de leur permettre de chiffrer leur exposition fiscale potentielle avant de fixer les budgets et d'établir les taux d'imposition.

Droits d'appel des municipalités à palier supérieur

On a souligné au cours de l'examen que les municipalités à palier inférieur et à palier unique ont le droit d'interjeter appel d'évaluations foncières, mais que les municipalités à palier supérieur ne possèdent pas ce droit.

Bien que la *Loi sur l'évaluation foncière* stipule que « toute personne, y compris une municipalité » peut en appeler de l'évaluation du bien-fonds d'une autre personne, la Loi définit le terme « municipalité » comme étant « une cité, une ville, un village ou un canton ». Cette définition exclut les municipalités à palier supérieur.

Au cours des consultations, on a demandé que les droits d'appel soient conférés aux municipalités à palier supérieur.

Recommandation :

➜ Il est recommandé que les pouvoirs d'appel ne soient pas conférés aux municipalités de palier supérieur.

Justification :

En vertu de la structure actuelle du système d'impôt foncier, les municipalités locales (soit les municipalités à palier inférieur et à palier unique) sont les administrateurs du système d'imposition. Elles ont la responsabilité de facturer, de percevoir et d'imposer le paiement de l'impôt foncier.

Les municipalités locales ont également le droit d'interjeter appel d'une évaluation foncière. Ce droit est complémentaire au fait que les municipalités locales sont des parties légitimes de chaque appel d'évaluation engagé par d'autres personnes relativement à un bien-fonds situé à l'intérieur de leurs limites. En vertu de l'article 40 de la *Loi sur l'évaluation foncière*, les parties de chaque appel d'évaluation sont l'appelant, le propriétaire foncier dont l'évaluation est portée en appel (si cette personne n'est pas la même que l'appelant), la SÉFM et la municipalité locale.

Il semble approprié que seulement un palier du gouvernement municipal reçoive la responsabilité d'interjeter appel des évaluations et de défendre les appels relatifs aux biens-fonds situés à l'intérieur de leurs limites. Accorder les droits d'appel aux municipalités à palier supérieur entraînerait un chevauchement inutile dans le système d'appel.

BANQUES

Au cours des consultations, on s'est préoccupé de la méthodologie de l'évaluation appliquée aux succursales bancaires indépendantes. On a estimé que ces biens-fonds devraient être évalués à l'aide de la même méthodologie qui est appliquée aux autres biens-fonds qui sont semblables sur le plan physique. On s'est particulièrement préoccupé de l'application de la méthode du coût pour évaluer les succursales bancaires alors que d'autres biens-fonds semblables sont généralement évalués en utilisant les méthodes des ventes ou du revenu.

Recommandation :

➜ Il est recommandé que la province ne prescrive pas une méthodologie d'évaluation à utiliser au cours de l'évaluation des succursales bancaires indépendantes.

Justification :

De façon générale, on convient que les propriétés semblables devraient être évaluées de façon semblable. Toutefois, on croit que la SÉFM est la mieux placée pour déterminer quelle méthodologie d'évaluation est la plus appropriée dans les cas de différents types de biens-fonds.

CÂBLES

Les câbles de télécommunication font partie d'un groupe de biens-fonds que l'on appelle communément « biens-fonds linéaires ». Le terme « linéaire » est utilisé pour décrire les biens-fonds qui s'étendent sur une très grande longueur, tels que les câbles, les lignes de transport d'électricité, les emprises ferroviaires et les pipelines. Chacun des biens-fonds linéaires sera abordé séparément dans le présent rapport.

Les câbles et les lignes de télécommunication ne sont pas évaluables en vertu des dispositions actuelles de la *Loi sur l'évaluation foncière*. Bien que les câbles eux-mêmes ne soient pas évaluables, des questions ont été soulevées au sujet du caractère évaluable des biens-fonds sur lesquels les câbles sont situés. Des questions ont notamment été soulevées au sujet de l'évaluation et du traitement fiscal appropriés des emprises ferroviaires et des pipelines qui sont loués aux entreprises de télécommunication pour l'établissement de câbles et de lignes à fibres optiques.

Les emprises ferroviaires (également appelés « emprises du chemin de fer ») sont imposés à des taux fixes par acre, en fonction des taux d'impôt municipaux et scolaires prescrits en vertu de l'article 368.3 de la *Loi sur les municipalités*. (Ce régime sera examiné plus en détail à la section ci-dessous intitulée « chemins de fer ».) Les portions d'emprises ferroviaires qui ont été louées à des entreprises de télécommunication pour la mise en place de câbles ont été traitées par la SÉFM comme faisant partie du couloir ferroviaire et n'ont pas été évaluées (elles font simplement partie de la superficie qui est assujettie aux taux d'imposition prescrits pour les emprises du chemin de fer).

Les pipelines utilisés pour la transmission de pétrole et de gaz sont évalués aux taux prescrits par le ministre des Finances. Toutefois, les pipelines qui sont abandonnés ne sont pas assujettis présentement à l'évaluation ou à l'imposition foncières en vertu de l'article 25(8) de la *Loi sur l'évaluation foncière*. La SÉFM traite les pipelines comme étant abandonnés s'ils ne sont pas utilisés pour le transport de pétrole ou de gaz. Lorsque des pipelines sont utilisés pour la mise en place de lignes de câbles de télécommunication, ils sont traités comme étant abandonnés et ne sont pas évalués par la SÉFM.

Au cours des consultations, le secteur municipal a exprimé l'opinion selon laquelle les pipelines et les emprises ferroviaires qui sont loués pour d'autres utilisations, comme la mise en place de câbles et de lignes de télécommunication, devraient être assujettis à l'évaluation et à l'imposition foncières.

Recommandation :

➜ La levée d'impôt foncier sur les câbles et les lignes de télécommunication n'est pas recommandée pour l'instant.

Toutefois, les considérations suivantes sont mentionnées :

- La nature de l'industrie des télécommunications a beaucoup changé au cours des dernières années. Une partie de ce changement est dû au passage de la technologie à base de fils à la technologie sans fil. Tout impôt éventuellement exigible sur les biens-fonds des entreprises de télécommunication devrait être appliqué de façon à tenir compte des nouvelles technologies et à traiter les activités sans fils et les activités à base de fils de manière équitable.

- Il est recommandé que toute discussion portant sur l'imposition de l'industrie des télécommunications implique le gouvernement fédéral, notamment le Conseil de la radiodiffusion et des télécommunications canadiennes (CRTC).

➜ En ce qui concerne les biens-fonds de chemins de fer et de pipelines qui sont loués aux entreprises de télécommunication pour la mise en place de câbles ou de lignes à fibres optiques, les recommandations suivantes sont formulées :

- En règle générale, les portions d'**emprises ferroviaires** qui sont louées par le propriétaire à une autre entité et qui sont utilisées à des fins autres que le transport ferroviaire devraient être assujetties à l'évaluation et à l'imposition foncières.

- En règle général, les **pipelines** qui sont loués par le propriétaire à une autre entité et qui sont utilisés à des fins autres que la transmission de pétrole ou de gaz ne devraient pas être traités comme étant abandonnés et devraient être assujettis à l'évaluation et à l'imposition foncières.

- Il est recommandé que les emprises ferroviaires et les pipelines qui sont loués par le propriétaire à une autre entité à des fins qui ne sont pas liées à l'entreprise du propriétaire soient évalués en fonction des recettes. Il est également recommandé que les taux d'évaluation et d'imposition sur les pipelines et les emprises ferroviaires dans ces situations soient élaborés par le ministère des Finances, de concert avec la SÉFM et les propriétaires fonciers concernés, afin d'assurer que les taux sont équitables et appropriés.

Justification :

La recommandation de rendre les emprises ferroviaires et les pipelines assujettis à l'évaluation et à l'imposition foncières lorsqu'ils sont loués à d'autres entités est conforme à l'intention de la politique stipulée dans la loi établie.

(suite à la page suivante)

Dans le cas des emprises ferroviaires, les taux d'imposition fixes par acre ont été fondés sur l'hypothèse selon laquelle les couloirs seraient utilisés à des fins de transport ferroviaire uniquement. En fait, la loi applicable stipule que les taux d'imposition foncière prescrits pour les emprises ferroviaires doivent être appliqués à l'« emprise de rails d'une compagnie de chemin de fer... **à l'exclusion** des biens-fonds donnés à bail par la compagnie à une autre personne moyennant un loyer ou une autre contrepartie de valeur » [*Loi sur les municipalités*, article 368.3(1), par. 1]. Si la société ferroviaire loue une portion de l'emprise du chemin de fer à une autre entité, pour la mise en place de câbles de télécommunication ou à toutes autres fins, on croit que ce biens-fonds devrait être évalué et imposé.

Dans le cas des pipelines, l'exonération d'impôt pour les pipelines abandonnés devait s'appliquer aux pipelines qui ne sont utilisés à aucunes fins et qui ne produisent pas des recettes pour le propriétaire. Si le propriétaire a accordé un droit à une autre entité (par l'entremise d'un bail ou d'une autre forme d'entente) relativement à l'utilisation du pipeline en échange d'un loyer ou en contrepartie de valeur, on croit que ce bien-fonds de pipeline devrait être évalué et imposé.

Ces politiques sont conformes au traitement accordé aux biens-fonds commerciaux et industriels vacants. Lorsque le bien-fonds n'est pas utilisé, il est imposé à un taux réduit en raison de l'absence d'activités économiques sur le bien-fonds. Lorsqu'il est utilisé ou occupé, il devient assujetti à l'imposition au taux commercial ou industriel complet en raison de l'activité économique et de l'activité productive de recettes exercées sur le bien-fonds.

CAMPS

Les biens-fonds qui sont utilisés pour les camps d'été pour enfants n'ont pas été traités de manière uniforme dans toute la province. De façon générale, la SÉFM a inclus les camps appartenant à des entités sans but lucratif dans la catégorie des biens résidentiels, alors que les camps appartenant à des entités à but lucratif ont été inclus dans la catégorie des biens commerciaux.

Le règlement de l'Ontario 282/98 ne spécifie pas de quelle façon les camps d'été devraient être traités, mais stipule que les « biens-fonds utilisés à des fins d'habitation saisonnière, notamment les terrains de camping », devraient être inclus dans la catégorie des biens résidentiels. La Commission de révision de l'évaluation foncière a émis récemment une décision dans laquelle elle maintient qu'un camp d'été répond aux critères d'utilisation à des fins d'habitation saisonnière et qu'il appartient donc à la catégorie foncière des biens résidentiels.

Au cours des consultations, on a proposé que tous les camps d'été pour enfants, peu importe qui est le propriétaire du bien-fonds, soient inclus dans la catégorie des biens résidentiels.

Recommandations :

- ➜ Il est recommandé que les camps de loisirs pour enfants qui sont utilisés sur une base saisonnière soient inclus dans la catégorie des biens résidentiels.

- ➜ Il est recommandé que les installations qui fonctionnent à des fins commerciales à l'année et qui offrent des programmes de camp sur une base saisonnière soient incluses dans la catégorie des biens commerciaux.

- ➜ Les biens-fonds de camp qui sont admissibles à une exemption d'impôt en vertu de l'article 3 de la *Loi sur l'évaluation foncière* ou en vertu d'une loi d'intérêt privé devraient conserver leur exemption.

CONCESSIONNAIRES AUTOMOBILES

Au cours des consultations, des demandes ont été présentées au sujet de la modification de la méthode d'évaluation des concessionnaires automobiles et de la classification des lots de concessionnaires d'automobiles.

Pour ce qui est de la méthodologie d'évaluation, on a laissé entendre que certains aspects de la méthodologie actuellement utilisée pour évaluer les concessionnaires automobiles ne sont pas équitables en ce qui a trait aux biens-fonds qui ont des utilisations et des constructions semblables. On croit plus particulièrement que le taux d'amortissement et les multiplicateurs locaux appliqués à l'évaluation des coûts des immeubles de concessionnaires automobiles produisent des valeurs fiscales trop élevées.

En ce qui concerne la classification, on a proposé qu'une catégorie foncière spéciale soit créée pour les concessionnaires automobiles afin de faciliter l'imposition de ces biens-fonds à un taux moins élevé. On croit que les concessionnaires automobiles devraient être imposés à un taux inférieur parce qu'ils sont uniques, en ce sens qu'ils ont besoin d'un plus vaste territoire que la plupart des autres types d'entreprises pour conserver leurs stocks et pour exercer leurs activités commerciales.

Recommandation :

- ➜ Il est recommandé que la province ne prescrive pas de règles spéciales pour l'évaluation des propriétés des concessionnaires automobiles et qu'une catégorie foncière particulière ne soit pas créée pour ces concessionnaires. Ces biens-fonds devraient demeurer dans la catégorie des biens commerciaux.

Justification :

Les propriétés des concessionnaires automobiles, comme les autres biens-fonds commerciaux, sont protégées par la limite annuelle de 5 % sur les augmentations d'impôt relatives à la valeur canadienne ajoutée que le gouvernement a mis en place pour la protection des biens commerciaux, des biens industriels et des immeubles à logements multiples à l'échelle de la province.

Pour ce qui est de la méthodologie d'évaluation, on croit que la SÉFM est la mieux placée pour définir les facteurs et les multiplicateurs qui doivent être appliqués à l'évaluation des immeubles.

TERRES PROTÉGÉES

Afin de promouvoir la conservation des paysages naturels de l'Ontario pour la protection de l'environnement et pour le plaisir des générations futures, la province exonère d'impôt foncier les terres protégées admissibles. Pour être admissible à cette exonération, un bien-fonds doit entrer dans l'une des catégories suivantes, tel que prescrit par le règlement de l'Ontario 282/98 :

- les terres humides d'importance provinciale, telles qu'identifiées par le ministre des Richesses naturelles;
- les zones d'intérêts d'ordre naturel et scientifique d'importance provinciale, telles qu'identifiées par le ministre des Richesses naturelles;
- les habitats d'espèces en voie de disparition, tels qu'identifiés par le ministre des Richesses naturelles;
- les terres désignées zones naturelles de l'escarpement dans le plan de l'escarpement du Niagara, en vertu de la *Loi sur la planification et l'aménagement de l'escarpement du Niagara*.

Pour demeurer admissibles à cette exonération, les propriétaires fonciers doivent soumettre une demande chaque année et doivent accepter de permettre à des représentants du ministère des Richesses naturelles d'inspecter leur terre pour s'assurer qu'aucune activité non conforme à son statut de terre protégée ne se déroule sur le bien-fonds.

Au cours des consultations, deux questions relatives aux terres protégées ont été soulevées par des intervenants : l'évaluation des terres protégées situées sur les biens-fonds polyvalents et l'élargissement des critères d'admissibilité.

Évaluation des biens-fonds polyvalents

Au cours des consultations, on s'est préoccupé de la méthode utilisée par le SÉFM pour répartir la valeur fiscale des biens-fonds polyvalents en différentes catégories. On croit que la méthodologie de répartition qui est actuellement utilisée minimise la valeur des terres protégées et diminue donc l'avantage fiscal des propriétaires de ces terres. Il a été suggéré qu'une valeur plus élevée soit attribuée à la portion de la terre protégée qui est exempte d'impôt et qu'une valeur moins élevée soit attribuée à la portion non protégée du bien-fonds qui est assujettie à l'impôt.

Recommandation :

➜ Il est recommandé que la province ne prescrive par une méthodologie de répartition à utiliser au cours de l'évaluation des terres protégées situées sur des lots polyvalents.

Justification :

On croit que la SÉFM est la mieux placée pour choisir la méthode appropriée pour répartir l'évaluation d'un bien-fonds en catégories distinctes selon les différentes utilisations de chaque portion du bien-fonds.

Biens-fonds admissibles

Avant les consultations, le ministère des Richesses naturelles (MRN) avait proposé que les catégories des biens-fonds de terres protégées qui sont admissibles à l'exemption d'impôt soient élargies pour inclure vingt et un types de biens-fonds supplémentaires. Cette proposition a été publiée par le MRN sur le site Web de la Charte des droits environnementaux pour recueillir les commentaires des personnes intéressées. Par la suite, la proposition a été ramenée à sept nouvelles catégories (plutôt que vingt et une) d'exemption d'impôt pour les biens-fonds de terres protégées. La proposition révisée a été publiée par le MRN sur le site Web de la Charte des droits environnementaux pour recueillir les commentaires. Les parties intéressées avaient jusqu'au 3 mai 2002 pour soumettre leurs observations au MRN.

Recommandation :

➜ Par égard pour le processus de consultation qui est mené par le ministère des Richesses naturelles au sujet de cette affaire, aucune recommandation n'a été formulée pour le moment au sujet de l'élargissement des catégories de biens-fonds qui sont admissibles à l'exemption d'impôt foncier.

OUTILS ENCOURAGEANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Au fil des années, de nombreuses demandes ont été présentées pour que la province donne aux municipalités la capacité d'offrir des stimulants fiscaux aux propriétaires d'entreprises pour encourager de nouvelles constructions et de nouveaux développements d'entreprises. Ces demandes ont été réitérées par les intervenants au cours du présent examen.

Un grand nombre de territoires, dont les États-Unis, ont réussi à encourager le développement économique en offrant divers stimulants fiscaux au moyen de programmes communément appelés « zones d'encouragement des entreprises ».

Les outils relatifs aux zones d'encouragement des entreprises peuvent revêtir de nombreuses formes et peuvent comprendre divers stimulants financiers et programmes sociaux. L'une des caractéristiques qui joue constamment un rôle dominant dans les zones d'encouragement des entreprises est le pouvoir qu'ont les municipalités d'accorder des diminutions d'impôt foncier.

Les intervenants ont manifesté le désir de voir des initiatives semblables mises en oeuvre en Ontario.

Recommandations :

➜

Il est recommandé que l'on crée des zones dans lesquelles des stimulants fiscaux fonciers (des réductions ou des exemptions) pourraient être offerts aux entreprises qui construisent de nouveaux immeubles ou qui agrandissent des installations déjà établies.

➜ Il est recommandé que la province établisse des critères d'admissibilité minimaux et que les municipalités soient autorisées à ajouter d'autres critères. On propose les critères d'admissibilité minimaux suivants :

- la réduction ou l'exemption d'impôt ne devrait s'appliquer qu'aux nouvelles évaluations entraînées par une construction ou une rénovation (ce qui permet d'assurer que les municipalités ne perdent pas leurs recettes actuelles);
- une période maximale d'allègement fiscal devrait être établie (par ex., 20 ans);
- un investissement minimal devrait être exigé (exprimé sous la forme d'un montant en dollars ou d'un pourcentage de l'augmentation de l'évaluation; par ex., un minimum de 50 000 $ pour les nouvelle évaluations);
- un nombre minimal de nouveaux emplois devrait être créé et offrir un salaire moyen qui correspond à celui de la région ou qui le dépasse;
- le taux de chômage dans la région devrait correspondre au taux régional ou le dépasser.

~~~~

Remarques :

- *Cette recommandation a été présentée à l'ancien ministre des Finances dans un rapport provisoire daté du 5 décembre 2001.*
- *Dans le discours du Trône du 9 mai 2002, on a annoncé que le gouvernement prévoit adopter une loi pour créer des zones de stimulants fiscaux en vue d'encourager les entreprises à s'établir et à investir dans les collectivités rurales et dans les collectivités du Nord.*
- *Dans le discours du budget de l'Ontario du 17 juin 2002, le ministre des Finances a annoncé que le gouvernement prévoit consulter le secteur privé et les municipalités au sujet de l'élaboration d'une loi visant à établir des zones de stimulants fiscaux en Ontario.*

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Un grand nombre d'industries sont tenues d'installer du matériel antipollution pour s'assurer que l'environnement est protégé contre les substances dangereuses créées en tant que sous-produits de leurs activités courantes. Certaines industries sont également tenues de modifier le paysage naturel de leur bien-fonds ou d'installer du matériel spécial afin de fournir une protection à long terme de l'environnement en ce qui a trait aux installations inopérantes. Par exemple :

- Les sociétés minières sont tenues de s'assurer qu'aucun écoulement dangereux ne s'échappe des sites de résidus miniers. (Les résidus miniers sont composés de fragments de roches qui demeurent après que le minerai a été extrait du sol au cours de l'exploitation minière.) Les sites de résidus miniers sont souvent recouverts d'eau et transformés en étangs à l'aide de matériel de nettoyage souterrain spécial, afin d'assurer que l'environnement reste sécuritaire une fois que la société minière a quitté le site.

- De même, les sites de déchets dangereux et les sites d'enfouissement non dangereux sont souvent entourés d'un écran en palplanches afin de conserver l'intégrité de la zone entourant le site.
~~~~

Au cours des consultations, des questions ont été soulevées au sujet de l'évaluation foncière et du traitement fiscal appropriés des sites, des structures et des installations dont l'unique but est de protéger l'environnement. Dans bien des cas, les dispositifs antipollution sont du matériel et de l'outillage déjà exonérés d'impôt en vertu de l'article 3 de la *Loi sur l'évaluation foncière*. Toutefois, le traitement approprié est établi moins clairement dans les cas où une modification du paysage naturel est concernée.

Recommandation :

➜ Il est recommandé que les installations d'un bien-fonds qui sont destinées à protéger l'environnement ou à contrôler la pollution ne soient pas assujetties à une évaluation supplémentaire.

Par exemple, tel qu'il a été indiqué dans le rapport du conseiller spécial du ministre des Finances daté du 2 avril 2001, il est recommandé que les sites de résidus miniers continuent d'être traités en tant que biens-fonds vacants sans valeur ajoutée pour des éléments comme les murs de soutènement et le matériel d'épuration. Il est recommandé que les sites de résidus miniers continuent d'être évalués en tant que biens-fonds et qu'ils ne soient pas considérés comme étant des structures ou des installations de stockage.

Justification :

Cette recommandation s'appuie sur la conviction que les entreprises ne devraient pas être pénalisées pour l'ajout à un bien-fonds de caractéristiques qui sont conçues pour protéger l'intégrité des terres avoisinantes et assurer la sécurité des résidents qui demeurent à proximité.

~~~~

Remarques :

- *Cette recommandation a été présentée à l'ancien ministre des Finances dans un rapport provisoire daté du 5 décembre 2001.*
- *Une recommandation précise portant sur les sites de résidus miniers avait été présentée à l'ancien ministre des Finances dans le rapport du conseiller spécial daté du 2 avril 2001.*

EXEMPTER LES PROPRIÉTAIRES AYANT DES LOCATAIRES IMPOSABLES

La *Loi sur l'évaluation foncière* renferme une liste des différentes catégories de biens-fonds qui sont exonérés d'impôt foncier. Comme condition préalable à la plupart de ces exonérations, un bien-fonds doit être exclusivement utilisé par l'entité nommée dans la Loi ou exclusivement utilisé aux fins indiquées dans la Loi.

Un grand nombre de propriétaires fonciers dont les immeubles sont exempts d'impôt ont conclu des ententes afin de permettre à des entités assujetties à l'impôt d'occuper les lieux, en totalité ou en partie. Par exemple :

- les églises permettent souvent aux garderies d'exercer leurs activités dans leurs installations (habituellement, la garderie occupe une aile de l'immeuble durant la semaine et cette même portion de l'immeuble est utilisée par l'église pour l'enseignement religieux la fin de semaine);
- les hôpitaux et les universités permettent souvent aux établissements alimentaires d'exercer leurs activités dans leurs installations (ces établissements vont d'un buffet roulant à une cafétéria complète).
~~~~

De façon générale, si la totalité ou une partie d'un bien-fonds exempt d'impôt est utilisée par une personne autre que l'entité exempte d'impôt nommée dans la *Loi sur l'évaluation foncière* ou est utilisée à des fins autres que l'activité admissible à l'exemption indiquée dans la Loi, cette partie du bien-fonds sera assujettie à l'impôt.

Au cours des consultations, plusieurs intervenants ont exprimé leur frustration quant au fait que les parties des immeubles exempts d'impôt qui sont occupées par des locataires ne soient pas évaluées.

Recommandation :

➜ Il est recommandé que la province ne prenne pas des mesures pour exiger que la SÉFM évalue tous les occupants d'un bien-fonds exempt d'impôt.

Justification :

L'examen de cette question a révélé qu'un grand nombre d'entités commerciales qui sont situées dans des immeubles exempts d'impôt ne sont pas évaluables parce qu'elles ne sont pas considérées, par la loi, comme étant les occupants des lieux. Pour être évaluable en tant que locataire d'un bien-fonds exempt d'impôt, une entité doit avoir conclu avec le propriétaire une entente qui confère à l'entité certains droits d'occupation comme l'exclusivité et le contrôle des lieux.

Un contrat de location établissant une relation traditionnelle de propriétaire et locataire créera habituellement un contexte juridique qui entraîne l'évaluation du locataire et son assujettissement à l'impôt. Cependant, il arrive souvent que les propriétaires d'immeubles exempts d'impôt accordent aux occupants un peu moins que la totalité des droits de location. Souvent, les entreprises exerceront leurs activités dans des lieux exempts d'impôt en vertu d'un permis d'occupation ou d'un contrat de gérance et ces types d'entente ne cèdent généralement pas le degré de contrôle sur les lieux qui est requis pour que la loi considère une personne comme un occupant évaluable.

Dans les situations où les municipalités croient que la SÉFM n'a pas réussi à évaluer le locataire imposable d'un bien-fonds exempt d'impôt, il est recommandé que la municipalité communique avec le bureau d'évaluation local pour demander des renseignements sur la raison pour laquelle l'occupant n'est pas évalué. Ces demandes de renseignements directes aideraient la SÉFM à repérer les entreprises évaluables qui peuvent avoir été oubliées par inadvertance dans les biens-fonds exempts d'impôt (dans un tel cas, une correction pourrait être apportée au moyen du processus d'avis d'évaluation oubliés). De plus, ces demandes aideraient les municipalités à améliorer leur compréhension des différentes ententes ne créant pas d'occupations évaluables.

EXPLOITATIONS AGRICOLES

Des représentants de la collectivité agricole et du secteur municipal ont soulevé diverses questions liées aux exploitations agricoles au cours de cet examen. Afin de fournir un forum dans lequel ces questions pourraient être abordées de façon globale et inclusive, un groupe de travail a été constitué en réunissant des représentants de cinq associations agricoles, de la Société d'évaluation foncière des municipalités et du ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation. En plus de la formation du groupe de travail, des observations sur les questions liées aux exploitations agricoles ont été reçues par les municipalités et les propriétaires fonciers au cours de rencontres directes et par correspondance. La discussion ci-dessous fait état des questions qui ont été soulevées de la part de toutes les sources au cours de cet examen.

Processus de demande

Pour qu'un bien agricole soit inclus dans la catégorie foncière des terres agricoles, l'agriculteur doit soumettre une demande au ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation à la date limite prescrite, avant l'année d'imposition. Les dates limites prescrites dans le Règlement de l'Ontario 282/98 s'étendent du 30 avril au 30 juin, selon la région dans laquelle l'exploitation agricole est située.

Ce processus de demande a été mis en place pour deux raisons :

- pour établir un processus d'examen provincial en vue de s'assurer que les biens-fonds qui profitent d'un taux d'impôt réduit sont utilisés à de véritables fins agricoles;
- pour identifier les biens-fonds admissibles avant la préparation du rôle d'évaluation afin que la catégorie d'impôt appropriée soit indiquée sur le rôle final.

Bien qu'elle remplisse un but important, l'exigence relative à la demande a créé plusieurs problèmes opérationnels, y compris les suivants :

- Lorsqu'un agriculteur achète une terre et entreprend des activités agricoles sur le bien-fonds après que la date limite de la demande est passée pour cette année, la terre de l'agriculteur ne peut pas être incluse dans la catégorie foncière des terres agricoles et ne peut pas profiter d'un taux d'impôt réduit pour l'année en question, même si elle répond à tous les critères nécessaires pour être incluse dans cette catégorie.
- Si un propriétaire ignore l'exigence selon laquelle il doit soumettre une demande pour la catégorie foncière des terres agricoles ou qu'il oublie de soumettre la demande avant la date limite prescrite, la terre de l'agriculteur ne peut pas être incluse dans la catégorie foncière des terres agricoles et ne pourra pas profiter d'un taux d'impôt réduit pour l'année en question, même si elle répond à tous les critères nécessaires pour être incluse dans cette catégorie.

Recommandations :

➜ Il est recommandé que l'exigence de soumettre une demande pour être inclus dans la catégorie foncière des terres agricoles soit conservée.

Le processus de demande est une mesure de responsabilisation importante permettant d'assurer que les personnes qui profitent du taux d'impôt préférentiel relatif à la catégorie foncière des terres agricoles exercent de véritables activités agricoles. Le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation est l'entité la plus appropriée pour recevoir et examiner ces demandes afin d'assurer la conformité avec les critères d'admissibilités prescrits d'un point de vue impartial.

➜ En ce qui a trait à la date limite pour soumettre la demande, il est recommandé d'établir une seule date commune avant l'année d'imposition qui s'appliquerait à l'échelle de la province plutôt que le système actuel consistant en des dates limites distinctes dans différentes municipalités.

➜ Afin d'offrir la latitude nécessaire pour faire face aux situations où la demande n'a pas été présentée à la date limite en raison de circonstances atténuantes, il est recommandé que le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation soit autorisé à accepter et à traiter les demandes qui sont soumises jusqu'au 31 décembre de l'année d'imposition. (Une date limite correspondant au 31 décembre offrirait une certaine uniformité aux contribuables puisqu'elle coïncide avec la date limite pour soumettre les demandes de réexamen en vertu de l'article 39.1 de la *Loi sur l'évaluation foncière*.)

Les demandes qui sont soumises et traitées avant la date limite prescrite pourraient être indiquées sur le rôle d'évaluation de l'année en question. Dans le cas des demandes qui sont reçues après la livraison du rôle d'évaluation, il serait nécessaire de s'assurer que la SÉFM est autorisée à émettre des avis d'évaluation supplémentaires afin de modifier la classification des biens-fonds admissibles.

~~~~

Remarque : Ces recommandations ont été présentées au ministre des Finances dans une lettre du conseiller spécial datée du 6 juin 2002, dans le cadre du processus de consultation prébudgétaire.

Méthodologie d'évaluation

La *Loi sur l'évaluation foncière* stipule que les biens-fonds agricoles doivent être évalués en fonction des ventes d'agriculteur à agriculteur et non en fonction de la valeur des ventes spéculatives aux promoteurs ou à d'autres entités non agricoles.

Certains membres de la collectivité agricole se sont présentés au cours des consultations pour exprimer leurs préoccupations à l'égard du fait que les pratiques d'évaluation actuellement utilisées n'excluent pas réellement les ventes aux entités non agricoles. Cette préoccupation ressort particulièrement dans les zones d'ombre urbaines (c'est-à-dire les régions qui se situent à proximité des grands centres urbains et où les terres commandent un prix de vente élevé).
~~~~

Comme solution de rechange à la méthodologie d'évaluation actuelle s'appuyant sur les prix de vente des terres agricoles, certains membres de la collectivité agricole ont recommandé l'adoption d'une méthode axée sur l'utilisation productive pour l'évaluation agricole, en fonction des extrants des exploitations agricoles. Plus précisément, on a proposé que les productions agricoles soient utilisées pour mesurer la capacité de production des terres agricoles dans toute la province et que ces mesures soient utilisées comme base pour l'évaluation des biens-fonds agricoles.

Recommandations :

➜ Il est recommandé qu'aucune modification ne soit apportée à la méthode d'évaluation des terres agricoles pour le moment. On croit que la méthodologie d'évaluation actuellement utilisée par la SÉFM – laquelle tient compte de variables telles que la qualité du sol, le drainage, la composition minérale et les zones de climat – reflète déjà la capacité de production des terres agricoles.

En effectuant cette recommandation, on tient compte du principe fondamental du système d'évaluation qui consiste à établir la valeur du bien immobilier et non la valeur d'une activité commerciale en fonction du nombre d'unités vendues chaque année.

➜ Il est recommandé que la SÉFM mette au point une grille pour isoler les terres agricoles situées à l'intérieur des zones d'ombre urbaines afin de s'assurer que leurs valeurs imposées ne sont pas plus élevées que le taux d'évaluation par acre établi pour les terres semblables situées à l'extérieur des zones d'ombre urbaines.

Par exemple, un rayon de 20 km autour des grands centres urbains pourrait être considéré comme la zone d'ombre. La valeur imposable des terres agricoles situées à l'intérieur de cette zone ne devrait pas dépasser le taux d'évaluation par acre établi pour les terres de qualité semblable situées dans un rayon bien défini à l'extérieur de la zone.

➜ Il est recommandé que la SÉFM mette en œuvre un programme d'enseignement et de formation en matière d'évaluation agricole afin d'aborder les préoccupations soulevées par la collectivité agricole à l'égard du fait que les prix de vente d'agriculteur à agriculteur ne reflètent pas la capacité de production des terres agricoles.

~~~~

Remarque : Ces recommandations ont été présentées au ministre des Finances dans une lettre du conseiller spécial datée du 6 juin 2002, dans le cadre du processus de consultation prébudgétaire.

Bâtiments agricoles

Une série complexe de questions ont été soulevées relativement à l'évaluation foncière et au traitement fiscal des bâtiments qui sont utilisés pour des activités liées à l'agriculture.

Bien qu'un grand nombre de personnes croient que l'agriculture consiste à cultiver et à récolter des produits ou à élever du bétail ou de la volaille, bien d'autres activités sont exécutées avant la livraison des produits agricoles aux consommateurs.
~~~~

Toutes les activités qui sont exercées en rapport avec l'agriculture ont été réparties en catégories aux fins de la présente discussion. Voici ces catégories :

- « **production agricole primaire** » – ce terme est utilisé pour faire référence à l'étape la plus fondamentale de la production agricole comprenant des activités telles que la culture et la récolte, ainsi que la reproduction et l'élevage de bétail et de volaille;

- « **activités de conservation de la valeur** » – ce terme est utilisé pour faire référence aux activités qui vont plus loin que la production agricole primaire afin d'effectuer une certaine transformation des produits agricoles sans modifier la nature du produit et qui sont nécessaires à la conservation des produits agricoles pour le marché (par ex., le nettoyage, le tri et l'entreposage);

- « **activités à valeur ajoutée** » – ce terme est utilisé pour faire référence aux activités où l'on se sert des produits agricoles pour créer un nouveau produit, comme le fait de transformer des pommes en tartes aux pommes. Ce terme est également utilisé pour désigner la vente au détail de produits agricoles.

Depuis 1998, les terres utilisées pour la production agricole primaire sont habituellement évaluées et imposées au taux agricole, alors que les biens-fonds utilisés pour les activités à valeur ajoutée sont généralement évalués et imposés aux taux commercial ou industriel. Les biens-fonds utilisés pour les activités de conservation de la valeur ne sont pas traités de façon uniforme, selon que les activités sont exercées sur le même lot de terre que la production agricole primaire, selon la propriété du bien-fonds et selon l'interprétation que fait l'évaluateur de la nature de l'activité.

Le manque de cohérence qui existe actuellement dans le traitement des activités agricoles est grandement attribuable au manque de clarté de la loi applicable. En vertu de la *Loi sur l'évaluation foncière*, les biens-fonds qui peuvent être caractérisés comme des « biens-fonds ou des bâtiments agricoles qui ne sont utilisés qu'à des fins agricoles » sont évalués au taux agricole. Cependant, le Loi ne définit pas l'expression « fins agricoles ». Par conséquent, on laisse à l'évaluateur le soin de décider si une activité en particulier se limite à des fins agricoles ou si elle va au-delà des fins agricoles au point de « produire ou de traiter quelque chose » au sens de la définition de la catégorie foncière des biens industriels.

Avant les réformes apportées en 1998, les biens-fonds situés dans la plupart des régions étaient évalués et classés selon leur utilisation dominante, même si plus d'une activité était exercée sur le bien-fonds. En vertu du système actuel, lorsque des parties d'un bien-fonds sont utilisées pour des activités différentes, les évaluateurs doivent répartir l'évaluation totale du bien-fonds entre les diverses catégories selon les utilisations distinctes effectuées sur le bien-fonds. La nouvelle démarche est plus équitable parce qu'elle impose les biens-fonds en fonction de leur véritable utilisation. Toutefois, cette démarche oblige les évaluateurs à classer par catégories les différentes activités qui sont exercées sur les exploitations agricoles.

Le message essentiel qui a été transmis au cours des consultations est que la collectivité agricole et les municipalités aimeraient que le traitement fiscal foncier des activités agricoles soit plus clair, plus cohérent et plus équitable. En outre, les participants semblent considérer que les exploitations agricoles familiales font partie intégrante de notre secteur agroalimentaire et qu'elles doivent être soutenues afin d'assurer que les résidents de l'Ontario continuent de recevoir des aliments de grande qualité à des prix raisonnables et abordables.

Pour obtenir de la clarté et de la cohérence, il est nécessaire d'établir des règles qui s'appliqueront à l'échelle de la province. On reconnaît ainsi que certains agriculteurs pourraient voir des modifications de leur situation fiscale (des augmentations ou des diminutions d'impôt). De telles modifications sont inévitables si l'on veut atteindre les buts ultimes de l'équité et de la cohérence.

Recommandations :

Les recommandations suivantes sont formulées à l'égard de la classification des bâtiments agricoles et des installations connexes :

Activités exercées SUR le bien-fonds agricole

➜ Les activités qui peuvent être caractérisées comme des « productions agricoles primaires » et qui peuvent être exercées sur le bien-fonds agricole devraient être incluses dans la catégorie foncière des biens agricoles.

Le terme « production agricole primaire » est utilisé pour désigner l'étape la plus fondamentale de la production agricole comprenant des activités telles que la culture et la récolte, ainsi que la reproduction et l'élevage de bétail et de volaille.

Le ministre des Finances devrait définir cette catégorie d'activités dans un règlement, de concert avec le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation.

➜ Les activités qui peuvent être caractérisées comme des « activités de conservation de la valeur » et qui peuvent être exercées sur le bien-fonds agricole devraient être incluses dans la catégorie foncière des biens résidentiels.

Le terme « activités de conservation de la valeur » est utilisé pour faire référence aux activités qui vont plus loin que la production agricole primaire pour effectuer une certaine transformation des produits agricoles sans modifier la nature de ces derniers et qui sont nécessaires à la conservation des produits agricoles pour le marché.

Le ministre des Finances devrait définir cette catégorie d'activités dans le règlement, de concert avec le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation.

➜ Les activités qui peuvent être caractérisées comme des « activités à valeur ajoutée » et qui peuvent être exercées sur le bien-fonds agricole devraient être évaluées aux taux commercial ou industriel et être incluses dans la catégorie foncière des biens commerciaux ou des biens industriels (selon l'activité).

Le terme « activité à valeur ajoutée » est utilisé pour faire référence aux activités qui utilisent des produits agricoles afin de créer un nouveau produit et ce terme est également utilisé pour désigner la vente au détail de produits et de matériel agricoles.

De telles activités pourraient s'appliquer à des catégories de biens commerciaux ou de biens industriels. Par exemple, un magasin situé sur un bien-fonds qui vend des produits cultivés sur l'exploitation agricole serait inclus dans la catégorie des biens commerciaux et une installation qui produit du vin à partir de grappes cultivées sur l'exploitation agricole serait incluse dans la catégorie des biens industriels.

➜ Afin de maintenir l'engagement qui a été pris par la province dans le budget de l'Ontario de 1997, il est recommandé que les terres se trouvant sous des bâtiments à valeur ajoutée sur un bien-fonds agricole soient évaluées au taux des terres agricoles (alors que les bâtiments seraient évalués au taux commercial ou au taux industriel).

(suite à la page suivante)

Activités exercées À L'EXTÉRIEUR du bien-fonds agricole

➜ Les activités qui peuvent être caractérisées comme des « activités de conservation de la valeur » et qui sont exercées à l'extérieur du bien-fonds agricole devraient être incluses dans la catégorie foncière des biens commerciaux.

➜ Les activités qui peuvent être caractérisées comme des « activités à valeur ajoutée » et qui sont exercées à l'extérieur du bien-fonds agricole devraient être incluses dans la catégorie foncière des biens commerciaux ou des biens industriels (selon l'activité).

➜ Les silos à céréales situés à l'extérieur du bien-fonds agricole devraient être inclus dans la catégorie foncière des biens commerciaux et non dans celle des biens industriels.

➜ Les installations d'entreposage qui sont situées à l'extérieur du bien-fonds agricole, qui appartiennent à l'agriculteur, qui sont exploitées par lui et qui sont utilisées exclusivement pour l'entreposage de produits cultivés sur ses propres terres devraient être incluses dans la catégorie foncière des biens résidentiels.

Les installations d'entreposage qui sont situées à l'extérieur du bien-fonds agricole, qui appartiennent à l'agriculteur, qui sont exploitées par lui et qui sont utilisées exclusivement pour l'entreposage de produits cultivés sur ses propres terres devraient être incluses dans la catégorie foncière des biens résidentiels.

- L'entreposage pose un problème unique parce qu'un grand nombre d'agriculteurs ont été encouragés par le ministère de l'Agriculture, il y a quelques années, à acheter conjointement des installations d'entreposage hors du bien-fonds afin de profiter d'économies d'échelle, plutôt que d'avoir des capacités d'entreposage excédentaires sur leur propre exploitation agricole (cette pratique est particulièrement courante dans le cas des pomiculteurs).

Terres agricoles appartenant au gouvernement

Avant 1998, en vertu de l'ancien programme de remise fiscale aux exploitations agricoles, les agriculteurs admissibles recevaient une remise de 75 % sur l'impôt perçu sur leur bien-fonds agricole.

Les terres agricoles appartenant au gouvernement n'étaient pas admissibles à la remise fiscale aux exploitations agricoles. La raison pour laquelle les biens-fonds appartenant au gouvernement étaient exclus du programme de remise fiscale aux exploitations agricoles découlait du principe selon lequel une entité gouvernementale ne devrait pas accorder de remises à une autre entité gouvernementale.

En 1998, lorsque le programme de réduction des impôts pour la catégorie foncière des terres agricoles a été créé afin de remplacer le programme de remise fiscale aux exploitations agricoles, les critères d'admissibilité du programme de remise ont été reportés dans le nouveau système des catégories foncières. Par conséquent, les terres appartenant au gouvernement ne peuvent pas être incluses présentement dans la catégorie foncière des terres agricoles.

Comme les terres agricoles appartenant au gouvernement sont souvent louées à des locataires qui entreprennent leurs propres activités agricoles sur ces terres et qui versent l'impôt foncier exigé, on croit généralement que le fait d'exclure les terres appartenant au gouvernement de la catégorie foncière des terres agricoles crée une injustice inacceptable qui se traduit par une différence entre le traitement accordé aux agriculteurs louant des terres appartenant à un particulier et celui accordé aux agriculteurs louant des terres appartenant au gouvernement.

Recommandation :

➜ **Afin d'accorder un traitement équitable et uniforme à tous les membres de la collectivité agricole, il est recommandé que les terres agricoles appartenant au gouvernement qui sont occupées par des agriculteurs locataires puissent être incluses dans la catégorie foncière des terres agricoles.**

~~~~

Remarques :

- *Cette recommandation a été présentée au ministre des Finances dans une lettre du conseiller spécial datée du 6 juin 2002, dans le cadre du processus de consultation prébudgétaire.*
- *Dans le budget de l'Ontario du 17 juin 2002, le ministre des Finances a annoncé que le gouvernement prévoit permettre que les terres agricoles appartenant au gouvernement qui sont occupées par des agriculteurs locataires soient incluses dans la catégorie foncière des terres agricoles.*

Biens-fonds polyvalents

De façon générale, en vertu du système d'évaluation actuellement utilisé, si un bien-fonds a plus d'une utilisation (par exemple, un magasin de détail commercial au rez-de-chaussée avec une unité résidentielle au deuxième étage), l'évaluation du bien-fonds sera répartie en différentes catégories sur le rôle d'évaluation, la valeur attribuable à chaque activité étant placée dans une catégorie foncière distincte selon son utilisation.

Cette règle est stipulée à l'article 14(5) de la *Loi sur l'évaluation foncière* :

> *Si des parties d'un bien appartiennent à des catégories différentes de biens immeubles, la société d'évaluation foncière fixe la fraction de sa valeur qui correspond à chaque catégorie, elle évalue le bien en fonction de la proportion de la valeur totale que représente chaque fraction et elle indique chaque proportion au rôle d'évaluation.*

Les observations présentées au cours des consultations ont indiqué que la règle de répartition générale pour les biens-fonds polyvalents, comme le stipule l'article 14(5) de la *Loi sur l'évaluation foncière* n'est pas toujours appliquée aux biens-fonds agricoles. Par exemple, s'il existe un lot de 200 acres dont une portion de cinq acres est utilisée à des fins commerciales (par ex., un magasin de détail) et dont le reste est cultivé, la pratique actuelle dominante consiste à inclure la partie commerciale de cinq acres dans la catégorie foncière des biens commerciaux et à inclure le reste du bien-fonds dans la sous-catégorie des biens-fonds excédentaires commerciaux. Ainsi, aucune partie du bien-fonds n'est incluse dans la catégorie des terres agricoles.

Il semble que le traitement des biens-fonds polyvalents comprenant des activités agricoles d'une façon qui diffère des règles de répartition générale appliquées aux autres types de biens-fonds découle d'une ambiguïté dans le Règlement de l'Ontario 282/98.
~~~~

Recommandation :

➜ Il est recommandé que le Règlement de l'Ontario 282/98 soit modifié de façon à préciser que les parties des biens-fonds polyvalents qui sont utilisées pour de véritables activités agricoles ne devraient pas être incluses dans la sous-catégorie des biens-fonds excédentaires, mais devraient plutôt être incluses dans la catégorie foncière qui reflète le mieux les caractéristiques du bien-fonds.

Les activités agricoles pourraient appartenir à différentes catégories selon les caractéristiques du bien-fonds en particulier. La partie cultivée d'un bien-fonds peut être incluse dans la catégorie des terres agricoles, dans la catégorie des biens résidentiels ou dans l'une des sous-catégories de terres agricoles en attente d'aménagement.

Justification :

L'exigence selon laquelle la valeur imposable des biens-fonds polyvalents doit être répartie entre les différentes catégories d'impôt en fonction de leur utilisation était fondée sur l'objectif d'une politique consistant à promouvoir l'équité pour les contribuables. Conformément à cet objectif, il est recommandé que les biens-fonds utilisés à des fins multiples, l'une d'entre elle étant l'agriculture, soient considérés de la même façon que les autres biens-fonds utilisés à des fins multiples.

~~~~

Remarque : Cette recommandation a été présentée au ministre des Finances dans une lettre du conseiller spécial datée du 6 juin 2002, dans le cadre du processus de consultation prébudgétaire.

Nom des catégories

Les biens-fonds comportant des activités agricoles peuvent être inclus dans diverses catégories et sous-catégories foncières selon la nature de leur propriété, le type d'activités exercé et l'état d'aménagement du bien-fonds.

Les activités agricoles peuvent être incluses dans l'une des catégories suivantes ou plus :

- **Catégorie foncière des terres agricoles** (inclut les biens-fonds agricoles qui répondent aux critères prescrits dans les articles 8 et 8.1 du Règlement de l'Ontario 282/98);
- **Catégorie foncière des biens résidentiels/agricoles** (inclut les biens-fonds agricoles qui ne répondent pas à tous les critères d'admissibilité prescrits dans les articles 8 et 8.1 du Règlement de l'Ontario 282/98);
- **Sous-catégorie des terres agricoles en attente d'aménagement** (s'applique aux biens-fonds agricoles sur lesquels un plan de lotissement a été enregistré);
- **Catégorie foncière des biens commerciaux** (s'applique aux activités commerciales exercées sur un bien-fonds agricole, comme des magasins de détail vendant des produits agricoles);
- **Catégorie foncière des biens industriels** (s'applique aux activités de fabrication et de transformation exercées sur une exploitation agricole, comme la fabrication et l'embouteillage de jus de pommes).
~~~~

Bien que la plupart des noms de catégorie soient explicites, il semble régner une certaine confusion en ce qui concerne la « catégorie foncière des biens résidentiels/agricoles » et la « catégorie foncière des terres agricoles ».

L'utilisation du terme « **biens résidentiels/agricoles** » sur les avis d'évaluation laisse croire à de nombreux agriculteurs que leur résidence sera imposée au taux résidentiel et que la partie de leur bien-fonds qui est utilisée pour l'agriculture sera imposée au taux agricole. Toutefois, lorsqu'ils reçoivent leur relevé d'imposition, les propriétaires de la catégorie des biens résidentiels/agricoles constatent que leur résidence et leur terre agricole sont toutes deux imposées au taux résidentiel et non au taux d'imposition agricole, qui est de 75 % inférieur au taux résidentiel. Lorsqu'ils réalisent la nature du traitement fiscal réel, il est trop tard pour corriger la situation si la catégorie établie est incorrecte.

L'utilisation du terme **« terres agricoles »** a également entraîné de la confusion parce qu'elle semble créer une distinction entre le traitement fiscal accordé aux terres agricoles par rapport à celui accordé aux bâtiments agricoles, même si la terre et le bâtiment peuvent tous deux être inclus dans la catégorie foncière des biens agricoles.

Recommandation :

➜ Il est recommandé d'apporter les changements de nom suivants :

- changer le nom de la « catégorie foncière des biens résidentiels/agricoles » pour celui de la « catégorie foncière des biens résidentiels »;
- changer le nom de la « catégorie foncière des terres agricoles » pour celui de « catégorie foncière des exploitations agricoles ».

~~~~

Remarques :

- *Cette recommandation a été présentée au ministre des Finances dans une lettre du conseiller spécial datée du 6 juin 2002, dans le cadre du processus de consultation prébudgétaire.*
- *Dans le budget de l'Ontario du 17 juin 2002, le ministre des Finances a annoncé que le gouvernement a l'intention de changer le nom de la « catégorie foncière des biens résidentiels/agricoles » pour celui de « catégorie foncière des biens résidentiels » et de changer le nom de la « catégorie foncière des terres agricoles » pour celui de « catégorie foncière des exploitations agricoles ».*

Taux d'imposition

Le taux d'imposition applicable à la catégorie foncière des terres agricoles correspond à 25 % du taux d'imposition applicable à la catégorie foncière des biens résidentiels. La réduction de 75 % du taux d'imposition s'applique à la fois à la fraction municipale et aux fractions scolaires de l'impôt.

La réduction du taux d'imposition pour la catégorie foncière des terres agricoles a été mise en place en 1998 pour remplacer l'ancien programme de remise fiscale aux exploitations agricoles grâce auquel les agriculteurs admissibles recevaient des remises de 75 % sur leur impôt foncier.

Au cours des consultations, des préoccupations ont été exprimées à l'égard de l'inflexibilité de l'exigence voulant que le taux d'impôt agricole corresponde à un pourcentage fixe du taux d'impôt résidentiel. Cette préoccupation est particulièrement marquée au sein des collectivités du Sud-Ouest de l'Ontario, où les valeurs des biens-fonds agricoles se sont accrues à un rythme beaucoup plus rapide que les valeurs des biens-fonds résidentiels depuis le dernier traitement. Par conséquent, un grand nombre d'agriculteurs ont dû faire face à des augmentations d'impôt qui étaient proportionnellement plus élevées que celles qu'ont connues les contribuables résidentiels.
~~~~

Recommandations :

➜ Afin de donner aux municipalités la latitude nécessaire pour tenir compte des conditions locales et des dossiers prioritaires sur le plan local tout en conservant la protection d'un taux d'impôt réduit pour les agriculteurs, il est recommandé que les municipalités de palier supérieur et à palier unique obtiennent le pouvoir d'établir (annuellement) un coefficient fiscal pour la catégorie foncière des exploitations agricoles qui représente moins de 25 % du taux d'impôt résidentiel.

➜ Il est recommandé que le pouvoir d'accorder un taux d'impôt réduit à la catégorie des exploitations agricoles ne s'applique qu'à la fraction municipale de l'impôt.

La fraction scolaire de l'impôt foncier représente une portion très restreinte de l'impôt général appliqué aux biens-fonds agricoles. Il existe actuellement un taux d'imposition scolaire de 0,09325 % pour les biens-fonds agricoles et il n'est pas recommandé qu'il y ait exception à la règle uniforme établie à l'échelle de la province pour l'impôt scolaire.

Justification :

On a proposé que le pouvoir de réduire le taux d'impôt municipal pour les biens-fonds agricoles soit accordé aux municipalités de palier supérieur et à palier unique parce qu'elles correspondent au niveau du gouvernement municipal qui est normalement responsable de l'établissement des coefficients fiscaux. Les municipalités locales continueraient d'avoir la possibilité, en vertu de l'article 442.6 de la *Loi sur les municipalités*, de consentir des réductions d'impôt aux biens-fonds agricoles, de façon individualisée, dans les situations où le conseil estime que les impôts sont indûment accablants pour le propriétaire foncier.

On devrait songer à donner aux municipalités de palier supérieur et à palier unique l'autorisation d'établir un taux d'imposition se situant à moins de 25 % du taux résidentiel pour la catégorie foncière des terres aménagées. Actuellement, les mêmes règles en matière de taux d'imposition et de coefficient fiscal établies pour la catégorie foncière des terres agricoles s'appliquent à la catégorie foncière des terres aménagées. Notons cependant qu'aucune préoccupation à l'égard du taux d'imposition de la catégorie des terres aménagées n'a été formulée au cours des consultations.

~~~~

Remarques :

- *Ces recommandations ont été présentées au ministre des Finance dans une lettre du conseiller spécial datée du 6 juin 2002, dans le cadre du processus de consultation prébudgétaire.*
- *Dans le budget de l'Ontario du 17 juin 2002 le ministre des Finances a annoncé que le gouvernement a l'intention d'accorder aux municipalités de palier supérieur et à palier unique le pouvoir de réduire la fraction municipale du taux d'imposition de la catégorie foncière des exploitations agricoles à moins de 25 % du taux résidentiel à compter de 2003.*
~~~~

MAISONS FLOTTANTES

Une tendance qui semble gagner en popularité chez les gens est de demeurer dans des logements qui flottent sur l'eau (communément appelés « maisons flottantes »).

Ces biens-fonds ressemblent à des maisons ordinaires, à une exception près : elles sont situées sur le littoral. Elles diffèrent des caravanes flottantes de plaisance car elles ne possèdent pas de moyen d'autopropulsion, occupent un poste à quai permanent et sont reliées à des services publics (l'électricité par exemple). Les résidants de ces maisons peuvent profiter des mêmes services locaux (comme le système d'éducation) que les résidants des maisons traditionnelles.

Des questions ont été posées au sujet du caractère évaluable de ces logements flottants. Les municipalités croient que ces maisons devraient être assujetties à l'impôt parce qu'elles reçoivent des services municipaux.

Recommandation :

➜ Il est recommandé que les logements résidentiels situés sur l'eau soient assujettis à l'impôt foncier au taux résidentiel. S'il existe une ambiguïté dans la définition d'un bien-fonds évaluable en vertu de la *Loi sur l'évaluation foncière*, il est recommandé que la Loi soit modifiée de façon à préciser que les logements permanents situés sur l'eau sont évaluables de la même façon que les logements situés sur le sol.

Les véhicules motorisés, communément appelés « caravanes flottantes », qui sont conçus pour des hébergements de loisir à court terme continueraient d'être traités comme des biens-fonds personnels (c'est-à-dire des biens meubles) et ne seraient pas évalués.

SERVICES FUNÉRAIRES

Les lois régissant le secteur des services funéraires en Ontario (la *Loi sur les cimetières* et la *Loi sur les établissements funéraires*) ne permettent pas aux salons funéraires d'être situés sur des emplacements de cimetières. Toutefois, il a été indiqué au cours des consultations que les installations appelées « centres de visite », qui remplissent la même fonction essentielle que les salons funéraires, sont exploitées sur des emplacements de cimetières.

Les centres de visite offrent des services tels que les visites, les services commémoratifs et les réceptions après l'enterrement. La seule différence fonctionnelle qui a été observée entre les centres de visite et les salons funéraires est que les centres de visite n'offrent pas de services d'embaumement sur place.

L'émergence des centres de visite sur les emplacements de cimetières a soulevé des préoccupations au sujet des inégalités concurrentielles qui existent dans le secteur des services funéraires. En vertu de la *Loi sur l'évaluation foncière*, les cimetières et les lieux de sépulture sont exempts d'impôt foncier, alors que les salons funéraires sont assujettis à l'impôt au taux commercial. Puisqu'ils sont situés sur des terrains de cimetières, les centres de visite ont été considérés par la SÉFM comme étant exempts d'impôt.

Les exploitants de salons funéraires estiment qu'ils ne sont pas en mesure de concurrencer équitablement avec les centres de visite. Ces deux installations se livrent concurrence pour la même entreprise, mais les salons funéraires ont des frais généraux plus élevés parce qu'ils sont assujettis à l'impôt foncier.

Recommandation :

➜ Afin d'uniformiser les règles du jeu, il est recommandé que les centres de visite et les autres installations qui offrent des services non liés à l'inhumation sur des emplacements de cimetières soient assujettis à l'impôt foncier de la même façon que les établissements semblables situés en dehors des cimetières.

Les zones d'inhumation des emplacements de cimetières devraient conserver leur exemption d'impôt. Seuls les centres de visite ou les autres installations non liées à l'inhumation devraient être inscrits sur le rôle d'évaluation comme étant des biens imposables.

~~~~

Remarque:

Cette recommandation a été présentée à l'ancien ministre des Finances dans un rapport provisoire daté du 5 décembre 2001.

GRAVIÈRES

Actuellement, la taille en activité des gravières (c'est-à-dire la région située sous une fouille active) est incluse dans la catégorie foncière des biens industriels en vertu du Règlement de l'Ontario 282/98.

Au-delà de la taille en activité de nombreuses carrières et gravières, il existe des zones non utilisées qui sont visées pour des fouilles futures. Ces zones sont présentement incluses dans la catégorie foncière des biens résidentiels en vertu du Règlement de l'Ontario 282/98.

Au cours des consultations, on a proposé d'inclure les zones visées pour de futures extractions de gravier dans la catégorie des biens industriels.

Recommandation :

➜ Il est recommandé qu'aucune modification ne soit apportée à la classification des sites d'extraction de gravier.

Justification :

L'un des principes fondamentaux de notre système de classification foncière est que les biens-fonds devraient être classés en fonction de leur utilisation réelle et non en fonction des utilisations futures possibles. L'évaluation d'un bien-fonds tiendra compte des utilisations potentielles du bien-fonds parce qu'elles ont des répercussions sur la valeur marchande, mais la classification foncière devrait refléter l'utilisation courante réelle.
~~~~

HÔTELS

Méthodologie d'évaluation

Des représentants de l'industrie hôtelière ont formulé des observations au cours des consultations afin d'exprimer leurs préoccupations à l'égard de la méthodologie qui est utilisée pour évaluer les hôtels. L'industrie croit notamment que la méthodologie d'évaluation des hôtels intègre une valeur commerciale plutôt que de seulement refléter la valeur du bien immobilier. Les représentants de ce secteur estiment donc que les hôtels sont surévalués par rapport aux autres biens-fonds commerciaux.

Au cours de l'évaluation des hôtels, la SÉFM utilise la technique du revenu en fonction du système de comptabilisation uniforme qui est la méthode standard utilisée pour l'évaluation des hôtels dans la plupart des territoires nord-américains. La méthode pro forma, un processus graduel, est basée sur une feuille de calcul normalisée pour faciliter l'évaluation.

Essentiellement, cette méthode d'évaluation établit le flux de recettes d'un hôtel, en déduit les frais d'exploitation pour obtenir un revenu net, capitalise le revenu net et déduit la valeur des biens meubles (mobilier, agencement et matériel) afin d'obtenir une valeur marchande pour le biens-fonds d'hôtel.

Bien que la méthode utilisée en Ontario soit conforme aux normes nord-américaines, il existe des écarts entre les régions relativement à certains éléments de l'évaluation. Par exemple, bien que les taux qui sont déduits pour les frais de gestion et les biens meubles fassent partie d'une fourchette cohérente, certains territoires utilisent la tranche supérieure de la fourchette alors que d'autres utilisent la tranche inférieure.

Pour ce qui est de la question relative à la valeur commerciale par rapport à la valeur du bien immobilier, les autorités évaluatrices et les tribunaux de la plupart des territoires de l'Amérique du Nord sont convaincus que la technique du revenu qui est actuellement utilisée annule la valeur commerciale en déduisant les frais de gestion et les autres dépenses d'entreprise.

Recommandation :

➜ Compte tenu de la méthodologie d'évaluation qui est appliquée dans les autres territoires, on propose que les normes suivantes soient utilisées par la SÉFM pour l'évaluation des hôtels en Ontario :

- La déduction normale pour les frais d'exploitation devrait être de 5 %, mais la SÉFM devrait avoir la possibilité d'appliquer un pourcentage supérieur ou inférieur en fonction des caractéristiques établies pour chaque bien-fonds.
- La déduction normale pour les biens meubles (mobilier, agencement et matériel) devrait être de 15 %, mais la SÉFM devrait avoir la possibilité d'appliquer un pourcentage supérieur ou inférieur en fonction des caractéristiques établies pour chaque bien-fonds.

Justification :

Bien que l'on reconnaisse que la méthode d'évaluation utilisée par la SÉFM pour évaluer les hôtels est fidèle aux normes nord-américaines, on recommande d'apporter quelques ajustements aux déductions normales en vue d'assurer que les évaluations d'hôtels en Ontario demeurent cohérentes et concurrentielles avec celles des autres provinces canadiennes.

~~~~

Remarques:

- *Ces recommandations ont été présentées au ministre des Finances dans une lettre du conseiller spécial datée du 22 avril 2002, dans le cadre du processus de consultation prébudgétaire.*
- *Dans le budget de l'Ontario du 17 juin 2002, le ministre des Finances a annoncé que le gouvernement prévoit prescrire des déductions normales qui seront utilisées par la SÉFM au cours de l'évaluation des hôtels. Ces déductions seraient de 5 % pour les frais de gestion et de 15 % pour les biens meubles et la SÉFM aurait la possibilité d'appliquer des pourcentages différents dans des circonstances exceptionnelles.*

Hôtels à logement

Il a été souligné lors des consultations qu'il existe des inégalités croissantes dans le traitement fiscal foncier accordé aux installations hôtelières, certaines étant imposées au taux résidentiel, certaines au taux des immeubles à logements multiples et d'autres au taux commercial.

Le traitement fiscal préférentiel des hôtels est grandement attribuable au fait que la définition d'un « hôtel » contenue dans le Règlement de l'Ontario 282/98 n'a pas suivi le rythme d'évolution des nouvelles structures relatives à la propriété et aux activités qui voient le jour dans l'industrie de l'hébergement touristique.

Le Règlement de l'Ontario 282/98 stipule que les hôtels doivent être inclus dans la catégorie foncière des biens commerciaux. Aux fins du règlement, la définition du mot « hôtel » est semblable à celle qui est donnée dans la *Loi sur l'inscription dans les hôtels* :

> *« Hôtel » s'entend d'un bâtiment indépendant ou de plusieurs bâtiments connexes, de six chambres à coucher au moins, servant principalement à satisfaire les besoins de restauration et d'hébergement des voyageurs; ce terme exclut un bâtiment ou des bâtiments connexes qui servent principalement à la restauration et à l'hébergement, notamment à la semaine et communément connus sous le nom de « pensions de famille », ou encore à l'hébergement de familles, avec une salle à manger ou un restaurant et communément connus sous le nom de « maisons d'appartements » ou d'« hôtels privés ».*

La catégorisation des biens résidentiels et des immeubles à logements multiples relative à l'hébergement touristique pose un problème dans le cas des hôtels à logement. Dans ce type d'hôtel, les clients obtiennent davantage de commodités que dans une chambre d'hôtel traditionnelle. En effet, les logements comprennent habituellement une cuisine (munie d'ustensiles), une salle à dîner et des services de buanderie. Un grand nombre de ces hôtels n'offrent pas de services alimentaires ou de services de restauration aux clients, ce qui est significatif puisque que le fait de fournir de la nourriture aux clients constitue un élément clé de la définition du mot « hôtel » ci-dessus.
~~~~

Dans les situations où l'hôtelier ne fournit pas ses propres services alimentaires, la Commission de révision de l'évaluation foncière a soigneusement examiné les autres caractéristiques de l'hébergement pour déterminer la catégorie appropriée au bien-fonds. (Il est intéressant de noter que les clients d'un grand nombre d'hôtels auront l'impression que l'hôtel ne fournit pas de services alimentaires parce que le service aux chambres est offert ou parce qu'il y a un restaurant sur place. Cependant, le service alimentaire est souvent confié à contrat à un tiers dont les installations ne sont peut-être pas situées sur le bien-fonds de l'hôtel ou dont le restaurant est peut-être situé près de l'hôtel sans être détenu ou exploité par celui-ci. Dans ces situations, le propriétaire de l'hôtel n'est pas considéré comme une personne offrant des services alimentaires.)

Dans les cas où les hôtels ne fournissent pas de services alimentaires et, par le fait même, ne correspondent pas à la définition du mot « hôtel » donnée à l'article 17 du Règlement de l'Ontario 282/98, la Commission de révision de l'évaluation foncière a découvert qu'un grand nombre d'hôtels à logement cadrent avec la définition de la catégorie des immeubles à logements multiples, donnée à l'article 10 du règlement, parce que l'immeuble possède plus de six « logements autonomes » qui sont utilisés à des fins résidentielles. Les autres hôtels à logement ont été inclus dans la catégorie foncière des biens résidentiels parce que les logements de l'immeuble ont été enregistrés comme des unités condominiales en vertu de la *Loi sur les condominiums*, ce qui les fait entrer dans la définition de la catégorie des biens résidentiels que l'on trouve à l'article 3 du Règlement de l'Ontario 282/98.

Le phénomène des copropriétés est de plus en plus répandu dans l'industrie de l'hébergement touristique. Dans certains cas, un immeuble transformé en copropriété sera intégralement utilisé comme hôtel, portant le nom de l'hôtelier et ressemblant à un hôtel traditionnel aux yeux du public. Dans d'autres cas, ce sont seulement les unités désignées ou des ensembles d'unités ou les étages d'un immeuble de copropriétés résidentiel qui offrent des logements provisoires aux voyageurs.

Au cours des consultations, des frustrations ont été exprimées à l'égard de la concurrence déloyale qui est en train de s'établir entre les différents types d'hôteliers. On croit que les hôtels à logement et les copropriétés hôtelières, qui sont imposés au taux résidentiel ou au taux d'imposition des immeubles à logements multiples, profitent d'un avantage injuste sur les hôtels aux structures traditionnelles qui sont imposés au taux commercial. Les propriétaires d'hôtels recherchent de la cohérence et de l'équité dans le secteur de l'hébergement touristique.

Des préoccupations ont également été exprimées dans l'intérêt de la sécurité publique. La Commission de révision de l'évaluation foncière a fait remarquer, dans un cas survenu récemment, que plusieurs hôtels à logement n'étaient pas conformes à la *Loi sur la prévention des incendies dans les hôtels*. On a exprimé de fortes préoccupations du fait que les biens-fonds qui offrent des logements aux voyageurs ne satisfont peut-être pas aux normes de sécurité des personnes qui ont été prescrites pour les établissements hôteliers.

Recommandation :

➜ Il est recommandé que toutes les exploitations hôtelières soient incluses dans la catégorie foncière des biens commerciaux. Pour atteindre cet objectif, il est recommandé que la définition d'« hôtel » contenue dans le Règlement de l'Ontario 282/98 soit modifiée de façon à englober les installations qui se chargent de fournir des logements provisoires aux voyageurs, peu importe si un service alimentaire est fourni sur place et si le bien-fonds est une copropriété.

CATÉGORIE FONCIÈRE DES BIENS INDUSTRIELS

Lorsque les catégories foncières ont été définies dans le cadre de la réforme de l'évaluation en 1998, le gouvernement a tenté de classer les différents types de biens-fonds de façon semblable à la manière dont les biens-fonds l'étaient avant la réforme. Au cours des consultations qui ont eu lieu aux fins de cet examen, il est devenu évident que plusieurs modifications involontaires ont été engendrées par la définition du bien-fonds industriel contenue dans le Règlement de l'Ontario 282/98.

Les contribuables et les municipalités ont exprimé leur préoccupation commune selon laquelle la définition de la catégorie des biens industriels a été établie de façon très générale dans le Règlement de l'Ontario 282/98. Ainsi, de nombreux types de biens-fonds qui avaient été considérés comme des biens-fonds commerciaux avant la réforme sont classés comme des biens-fonds industriels depuis 1998. Cette situation a soulevé des préoccupations parce que le taux d'imposition industriel est habituellement plus élevé que le taux commercial dans la plupart des municipalités.

Voici les parties de la définition de la catégorie foncière des biens industriels qui suscitent le plus de préoccupations :

Règlement de l'Ontario 282/98
Article 6
(extraits choisis)

(1) *La catégorie foncière des biens industriels comprend les éléments suivants :*

1.Biens-fonds utilisés aux fins ou dans le cadre de ce qui suit :
i. la fabrication, la production ou le traitement de quelque chose;
ii.les activités de recherche ou de développement effectuées dans le cadre de la fabrication, de la production ou du traitement de quelque chose;
iii.l'entreposage d'une chose par la personne qui l'a fabriquée, produite ou traitée, si l'entreposage est effectué au lieu de fabrication, de production ou de traitement;
iv.la vente au détail d'une chose par la personne qui l'a fabriquée, produite ou traitée, si la vente est effectuée au lieu de fabrication, de production ou de traitement.

2. *Biens-fonds vacants principalement divisés en zones à des fins d'aménagement industriel.*

(2) *Les éléments suivants sont inclus dans la catégorie foncière des biens industriels :*

. . .

4. *silos utilisés pour recevoir, entreposer, nettoyer, traiter ou transférer de la nourriture pour le bétail ou des grains.*

Le préambule de cette disposition – « biens-fonds utilisés aux fins ou dans le cadre de la fabrication, de la production ou du traitement de quelque chose » – a entraîné des modifications en matière de traitement fiscal accordé à de nombreux biens-fonds. Les entités ou entreprises telles que les denturologistes, les artisans, les ateliers d'imprimerie et les réalisateurs de logiciels sont maintenant traitées comme des bien-fonds industriels parce qu'elles produisent ou traitent quelque chose. De plus, on a indiqué que l'étendue de la catégorie pourrait être encore plus élargie dans l'avenir parce que la mention « dans le cadre de » pourrait être interprétée comme s'étendant aux activités exercées à l'extérieur du bien-fonds.

Une autre préoccupation qui a été soulevée au sujet de la définition de la catégorie des biens industriels est qu'elle inclut expressément certaines activités commerciales qui ne sont pas de nature industrielle, comme la recherche et le développement, la vente au détail et l'entreposage de grains.

Les contribuables et les municipalités ont demandé que la définition de la catégorie foncière des biens industriels soit plus restreinte. Bien que les municipalités soient généralement réticentes à demander des modifications qui diminueraient leur assiette d'impôt, elles se préoccupent de la disparition possible des entreprises qui se retrouvent maintenant dans une situation fiscale insoutenable en raison des modifications inattendues qui ont accompagné la réforme.

Recommandations :

Il est recommandé d'apporter les modifications suivantes à la définition de la catégorie foncière des biens industriels :

Fabrication

➜ Il est recommandé que les phrases « dans le cadre de » et « la production ou le traitement de quelque chose » soient retirées de la définition de la catégorie des biens industriels, de façon à ce que la définition commence avec la phrase « biens-fonds utilisés aux fins de la fabrication ».

➜ Si la signification du mot « fabrication » n'est pas claire dans le contexte de la jurisprudence qui a servi à interpréter ce mot au fil des années, il est recommandé que le ministre des Finances prescrive une définition.

➜ Il est recommandé que l'on songe à inclure certaines activités de traitement dans la catégorie des biens industriels si les processus sont de nature industrielle, mais ces activités devraient être étroitement définies ou nommément désignées dans le règlement (comme on le fait actuellement pour quelques activités comme l'exploitation minière et l'exploitation des carrières) afin d'éviter que la catégorie soit élargie de façon involontaire.

Recherche et développement

➜ Il est recommandé que la recherche et le développement soient retirés de la catégorie des biens industriels et que les installations utilisées à ces fins soient incluses dans la catégorie des biens commerciaux.

Vente au détail

➜ Il est recommandé que les locaux de vente au détail soient retirés de la catégorie des biens industriels et inclus dans la catégorie des biens commerciaux.

Une politique générale en vertu de la *Loi sur l'évaluation foncière* stipule que la valeur imposable des biens-fonds polyvalents devrait être répartie entre les différentes catégories d'impôt selon l'utilisation de chaque partie du bien-fonds. La même politique devrait s'appliquer aux différentes activités qui sont exercées dans les installations industrielles.

(suite à la page suivante)

Silos à grains

➜ Il est recommandé que les silos à grains soient retirés de la catégorie des biens industriels.

Tel qu'il a été indiqué dans le cadre de la discussion précédente sur les biens-fonds agricoles, il est recommandé que les silos à grains situés sur des biens-fonds agricoles soient inclus dans la catégorie des biens résidentiels et que les silos à grains situés en dehors de la propriété agricole soient inclus dans la catégorie des biens commerciaux.

Zonage

➜ À titre de mécanisme à sécurité intégrée permettant d'assurer que les entreprises ne soient pas involontairement incluses dans la catégorie des biens industriels (par exemple, dans les cas où on ne sait pas exactement si une activité devrait être caractérisée comme effectuant de la « fabrication »), il est recommandé que l'on tienne compte du zonage du bien-fonds. Il est recommandé que les entreprises situées dans des zones commerciales ne soient pas incluses dans la catégorie des biens industriels.

Justification :

Les mots « la production ou le traitement de quelque chose » semblent être la cause principale de l'élargissement involontaire de la catégorie des biens industriels.

La recherche-développement n'est pas un processus industriel. Cette activité est de nature commerciale, comprenant des recherches approfondies réalisées par des scientifiques, des ingénieurs et d'autres professionnels. Bien que certains assemblages de prototypes puissent se faire aux installations de recherche-développement, ces activités ne devraient pas être considérées comme de la fabrication. La recherche-développement est une activité essentielle qui devrait être encouragée et appuyée. Tous les membres de notre société profitent des recherches scientifiques et médicales qui sont effectuées par les entreprises privées.

Pour aborder la suggestion qui a été formulée au cours des consultations, selon laquelle les petites installations industrielles (industrie légère) devraient être imposées à un taux différent de celui des installations industrielles plus importantes (industrie lourde), on indique que les municipalités ont la possibilité d'appliquer des taux d'imposition progressifs à l'intérieur de la catégorie foncière des biens industriels. Ce mécanisme permet aux municipalités de palier supérieur et à palier unique d'établir des taux d'imposition inférieurs pour les biens-fonds dont l'évaluation est moins élevée, dans les catégories des biens commerciaux ou des biens industriels.

CATÉGORIE FONCIÈRE DES GRANDS BIENS-FONDS INDUSTRIELS

La catégorie des grands biens-fonds industriels fait partie des six catégories foncières optionnelles que les municipalités peuvent choisir d'appliquer.

La catégorie des grands biens-fonds industriels inclut les biens-fonds qui se trouveraient autrement dans la catégorie des biens industriels et qui possèdent les caractéristiques suivantes :

- un lot de terre comprenant un immeuble ou plus avec un seul occupant et avec une zone extérieure supérieure à 125 000 pieds carrés;
- les silos à grains ayant une capacité d'entreposage d'au moins un million de boisseaux;
- une terre dont la valeur imposable est supérieure à la valeur imposable totale de toutes les autres terres de la municipalité.

Au cours des consultations, on a proposé que le seuil de 125 000 pieds carrés relatif à l'inclusion du bien-fonds dans la catégorie foncière des grands biens-fonds industriels soit porté à 300 000 pieds carrés. On croit qu'un seuil de 125 000 pieds n'est pas assez élevé et qu'il englobe trop de biens-fonds plus petits.

Recommandation :

➜ Il est recommandé que le seuil de 125 000 pieds carrés soit maintenu pour la catégorie des grands biens-fonds industriels.

Justification :

Les municipalités ont la possibilité d'appliquer des taux d'imposition progressifs à la catégorie foncière des biens industriels. Ce mécanisme permet aux municipalités de palier supérieur et à palier unique d'établir jusqu'à trois fourchettes de valeur imposable pour les biens-fonds inclus dans la catégorie et elles peuvent appliquer différents taux d'imposition à chaque fourchette d'évaluation. Cet outil offre une bonne solution de rechange aux municipalités qui trouvent que les critères relatifs à la catégorie des grands biens-fonds industriels ne sont pas adaptés à leurs conditions locales.

IMMEUBLES AVEC BAIL À VIE

Les immeubles avec bail à vie constituent une forme relativement nouvelle de logement. Dans le cas de tels immeubles, une personne acquiert le droit à long terme d'occuper un logement dans un immeuble résidentiel. Ce droit s'étend généralement sur une période correspondant à la durée de vie de l'occupant.

Le principal avantage des immeubles avec bail à vie par rapport aux autres formes de logement est qu'ils sont généralement exploités par des organismes communautaires qui offrent du soutien ou des services particuliers aux occupants.

Avant l'an 2000, la plupart des immeubles avec bail à vie étaient inclus dans la catégorie des immeubles à logements multiples, même si certains faisaient partie de la catégorie résidentielle dans certaines régions.

En l'an 2000, le règlement de l'Ontario 282/98 a été modifié de façon à préciser que les immeubles avec bail à vie devaient être inclus dans la catégorie résidentielle. Lorsque le ministre des Finances a confirmé que les immeubles avec bail à vie entraient dans la catégorie résidentielle, et non dans celle des immeubles à logements multiples, la SÉFM a veillé à ce qu'une méthode

d'évaluation uniforme soit utilisée pour évaluer ces biens-fonds. Comme les immeubles avec bail à vie font partie de la catégorie résidentielle, la SÉFM applique la méthode de comparaison des ventes utilisée pour évaluer les logements en copropriété et les maisons individuelles.

Au cours des consultations, des représentants du milieu des immeubles avec bail à vie ont demandé que le ministre des Finances prescrive l'utilisation par la SÉFM d'une méthode d'évaluation de ces immeubles, qui fasse en sorte que les logements avec bail à vie ne soient pas évalués au même taux que le prix de vente des immeubles en copropriété.

Recommandation :

➜ Il est recommandé que la province ne prévoit pas de modifications à la méthode d'évaluation des biens-fonds avec bail à vie.

Justification :

Il semble que la SÉFM soit la mieux placée pour déterminer la méthode d'évaluation (comparaison des ventes, revenus ou coût de remplacement) qui convient aux biens-fonds appartenant à différentes catégories.

FORÊTS AMÉNAGÉES

Pour encourager les propriétaires à préserver et à reconstituer les régions boisées, la province offre un traitement fiscal préférentiel aux forêts aménagées admissibles, en les évaluant en fonction de leur utilisation actuelle et en les imposant à 25 % du taux résidentiel.

Au cours des consultations, un certain nombre de questions ont été soulevées quant à la méthode d'évaluation des forêts aménagées, aux critères d'admissibilité à la catégorie des forêts aménagées et aux processus administratifs de supervision de cette catégorie.

Méthode d'évaluation (bandes de terre)

La *Loi sur l'évaluation foncière* prévoit que les forêts aménagées doivent être évaluées « uniquement en fonction de leur utilisation actuelle et non de leurs autres utilisations possibles ». La valeur imposable des forêts aménagées doit donc être calculée sans tenir compte du potentiel d'aménagement du bien-fonds ou des tendances du marché, qui entrent normalement en ligne de compte dans l'évaluation des biens-fonds non boisés.

Au cours des consultations, plusieurs intervenants ont exprimé leur inquiétude en ce qui concerne la méthode utilisée par la SÉFM pour évaluer les forêts aménagées, principalement celles qui sont adjacentes à des cours d'eau.

Dans l'évaluation des forêts aménagées, la SÉFM applique les taux d'imposition des terres agricoles aux régions boisées. Toutefois, lorsqu'une forêt est située à proximité d'un cours d'eau, la SÉFM attribue une valeur accrue à la partie du bien-fonds située en-deçà de 208 pieds du cours d'eau. L'attribution d'une valeur plus élevée à la partie des biens-fonds située dans une bande de 208 pieds à partir d'un cours d'eau est appelée la « méthode des bandes de terre ». Cette méthode part du principe que les biens-fonds situés dans les secteurs riverains ont une valeur marchande plus élevée que les biens-fonds situés à l'intérieur des terres.

Les propriétaires fonciers ont remis en question la méthode des bandes de terre devant la Commission de révision de l'évaluation foncière, obtenant des résultats mitigés. Dans un cas, la Commission a soutenu que la méthode des bandes de terre n'était pas appropriée, car elle prenait en compte le potentiel d'aménagement du bien-fonds plutôt que d'évaluer celui-ci en fonction de son utilisation actuelle, conformément au paragraphe 19 (5.2) de la *Loi sur l'évaluation foncière*. Dans un autre cas, la Commission a soutenu que l'utilisation de la méthode des bandes de terre était acceptable, car tous les biens-fonds semblables avaient été évalués de la même façon conformément au paragraphe 44 (2) de la *Loi sur l'évaluation foncière*, qui prévoit que « pour calculer le montant de l'évaluation d'un bien-fonds, il est tenu compte du montant auquel des biens-fonds semblables situés à proximité sont évalués ».

Au cours des consultations, des intervenants ont signalé qu'ils n'étaient pas d'accord avec l'utilisation de la méthode des bandes de terre, car celle-ci tente de prendre en compte la valeur potentielle du bien-fonds plutôt que son utilisation actuelle comme terrain boisé.

Recommandation :

➜ Il est recommandé que la méthode des bandes de terre ne soit pas appliquée à l'évaluation des forêts aménagées.

Justification :

L'orientation de la politique provinciale en ce qui a trait à l'évaluation des forêts aménagées est exposée clairement dans la *Loi sur l'évaluation foncière*, qui prévoit que la valeur actuelle (c.-à-d. la valeur imposable) des forêts aménagées « doit être calculée uniquement en fonction de leur utilisation actuelle et non de leurs autres utilisations possibles ».

Évaluation des biens-fonds polyvalents

Au cours des consultations, divers intervenants ont exprimé leur inquiétude par rapport à la méthode utilisée par la SÉFM pour répartir la valeur imposable des biens-fonds polyvalents entre plusieurs catégories. On estime qu'une valeur plus élevée devrait être attribué à la partie de la forêt aménagée qui est imposée à un taux réduit et qu'une valeur moindre devrait être attribuée à la partie occupée du biens-fonds qui est soumise à une imposition au plein taux résidentiel.

Recommandation :

➜ Il est recommandé que la province n'impose pas l'utilisation d'une méthode de répartition pour évaluer les forêts aménagées situées sur des lots polyvalents.

Justification :

Il semble que la SÉFM soit la mieux placée pour déterminer la méthode appropriée en vue de répartir l'évaluation d'un bien-fonds entre plusieurs catégories, en fonction des différentes utilisations de chaque partie du bien-fonds.

Biens-fonds admissibles

Le ministère des Richesses naturelles a proposé d'apporter les trois révisions suivantes dans les critères d'admissibilité à la catégorie des forêts aménagées :

- étendre l'admissibilité en enlevant la condition relative à la citoyenneté canadienne;
- étendre l'admissibilité aux secteurs dénudés (p. ex. les enrochements de protection) dans les régions boisées;
- limiter l'admissibilité des terrains de golf et des pentes de ski en exigeant la présence d'une région boisée continue qui a une largeur d'au moins 40 mètres et une superficie d'au moins 5 acres.

Recommandations :

➜ Il est recommandé d'éliminer la condition relative à la citoyenneté canadienne comme critère d'admissibilité à la catégorie des forêts aménagées. Les biens-fonds doivent être évalués en fonction de leur utilisation, et non en fonction de la nationalité de leur propriétaire.

Il est également recommandé d'éliminer la condition relative à la citoyenneté canadienne comme critère d'admissibilité à la catégorie des terres agricoles.

➜ Il est recommandé d'étendre l'admissibilité à la catégorie des forêts aménagées pour inclure les parties dénudées du paysage naturel, dans la meure où ces parties sont entourées d'une forêt aménagée admissible.

Supervision et administration

Le ministère des Richesses naturelles (MRN) a la responsabilité de superviser l'administration de la catégorie des forêts aménagées. Le MRN (et ses mandataires désignés) exerce à cet égard les fonctions suivantes :

- recevoir et examiner les demandes des propriétaires fonciers souhaitant que leur bien-fonds appartienne à la catégorie des forêts aménagées;
- revoir les plans de forêt aménagée afin de s'assurer de leur conformité aux critères d'admissibilité établis;
- aviser la SÉFM sur une base annuelle des biens-fonds qui sont admissibles à faire partie de la catégorie des forêts aménagées;
- régler les différends portant sur la classification des forêts aménagées.

Le MRN a demandé que plusieurs changements soient apportés aux exigences établies en matière d'administration des programmes.

Recommandations :

➜ À la suite des changements administratifs proposés par le ministère des Richesses naturelles, les modifications suivantes sont recommandées en ce qui concerne l'administration des programmes :

- Ramener la date limite de réception des demandes du 31 août au 31 juillet.
- Modifier la fréquence de soumission des demandes pour la porter de un an à dix ans. Toutefois, pour mettre en œuvre de façon efficace un cycle de soumission des demandes de dix ans, les mesures suivantes sont recommandées :
  - s'assurer que les propriétaires fonciers sont avisés de la date limite de réception des demandes dans un délai approprié à la fin de chaque cycle de dix ans;
  - mener des inspections annuelles avant la préparation du rôle d'évaluation, en vue de s'assurer que les biens-fonds répondent toujours aux critères d'admissibilité à la catégorie des forêts aménagées;
  - s'assurer que la SÉFM a le pouvoir de modifier la classification d'une forêt aménagée à l'intérieur d'un cycle de dix ans si les activités menées sur ce bien-fonds ne sont pas conformes aux critères d'admissibilité à la catégorie.
- Donner aux nouveaux propriétaires une période de 90 jours pour présenter leur demande en vue d'inclure leur bien-fonds dans la catégorie des forêts aménagées. Il est important pour le MRN de s'assurer que les nouveaux propriétaires sont informés de cette exigence.
- Donner au Commissaire aux mines et aux terrains miniers le pouvoir d'accepter les demandes tardives en cas de circonstances atténuantes. Conformément à la recommandation formulée ci-dessus quant à la catégorie des terres agricoles, il est recommandé d'autoriser le Commissaire à accepter et à approuver les demandes qui sont soumises jusqu'au 31 décembre de l'année d'imposition.
- Retirer l'obligation des propriétaires fonciers de soumettre un plan complet de forêt aménagée et demander que seules les parties pertinentes de leur plan soient soumises avec leur demande, comme le prévoit le MNR.
- Permettre au MNR d'exclure des biens-fonds de la catégorie des forêts aménagées, mais seulement dans le cas où le propriétaire ne respecte pas son plan de forêt aménagée ou l'un des critères d'admissibilité énoncés à l'article 9 du Règlement de l'Ontario 282/98.

(suite à la page suivante)

- Permettre au MRN d'inspecter les biens-fonds jusqu'à une année après que ceux-ci ne font plus partie de la catégorie des forêts aménagée. Si l'on découvre que des activités ne respectant pas les critères d'admissibilité à la catégorie ont eu lieu sur les biens-fonds. la SÉFM doit en être avisée et être autorisée à émettre un avis d'évaluation supplémentaire ou omise, afin que les biens-fonds ne fassent plus partie de la classification des forêts aménagées à partir de la date où ont commencé les activités ne respectant pas les critères.

➜ Il est recommandé de ne pas autoriser le MRN à déléguer à un agent externe son obligation d'examiner les demandes de réexamen. Le processus de réexamen a été conçu pour qu'une instance gouvernementale neutre examine les différends liés aux classifications.

IMMEUBLES À LOGEMENTS MULTIPLES

La catégorie des immeubles à logements multiples visée par le Règlement de l'Ontario 282/98 comprend :

- les biens-fonds utilisés à des fins résidentielles ayant plus de six logements autonomes;
- les biens-fonds vacants qui sont principalement situés dans des zones destinées à l'aménagement d'immeubles à logements multiples.

Malgré cette définition générale, bon nombre d'immeubles ayant plus de six logements autonomes ne sont pas inclus dans la catégorie des immeubles à logements multiples. Le Règlement de l'Ontario 282/98 fait état de différents types d'immeubles à logements multiples appartenant à la catégorie résidentielle, plutôt qu'à la catégorie des immeubles à logements multiples, comme les copropriétés, les coopératives d'habitation, les multipropriétés, les foyers de groupe, les terrains de camping, les parcs de maisons mobiles et les immeubles avec bail à vie.

En matière d'impôt scolaire, la province applique le même traitement à toutes les formes de logement, en établissant un taux d'imposition scolaire uniforme à l'échelle de la province pour la catégorie résidentielle et la catégorie des immeubles à logements multiples. Toutefois, les taux d'imposition municipaux appliqués à la catégorie des immeubles à logements multiples sont généralement plus élevés que ceux qui sont appliqués à la catégorie résidentielle, ce qui est en grande partie attribuable à des différences historiques dans le traitement fiscal des immeubles d'habitation par rapport aux maisons individuelles.

À des fins d'équité fiscale, la province affirme que l'objectif à long terme est de ramener les taux d'imposition municipaux appliqués à la catégorie des immeubles à logements multiples à correspondre au taux d'imposition résidentiel à 1,0 ou à 1,1.

Élimination future de la catégorie des immeubles à logements multiples

Au cours des consultations, de nombreux contribuables ont exprimé leur frustration par rapport au taux d'imposition élevé de la catégorie des immeubles à logements multiples. Les immeubles d'habitation locatifs constituent l'une des formes de logement les plus abordables, mais ces immeubles sont soumis à un taux d'imposition plus élevé que les copropriétés et les maisons individuelles.

L'écart entre les taux d'imposition réels sur les biens-fonds résidentiels et sur les immeubles à logements multiples ne se percevait pas facilement avant la réforme, mais il est clairement apparu avec la mise en œuvre du système d'évaluation fondé sur la valeur actuelle.

Les gouvernements municipaux, provinciaux et fédéral sont conscients que les logements abordables doivent être offerts en nombre suffisant. Divers comités et groupes de travail ont étudié la question au cours des dernières années et reconnaissent l'effet nuisible de l'impôt foncier élevé sur la disponibilité des logements abordables.

Les trois paliers de gouvernement cherchent activement des stratégies à long terme pour favoriser la construction et l'entretien de logements abordables en nombre suffisant. Ces stratégies doivent partir du principe qu'il faut s'efforcer d'éliminer l'écart inéquitable qui existe entre la catégorie résidentielle et la catégorie des immeubles à logements multiples, afin d'accorder l'équité fiscale aux locataires et de favoriser une construction accrue de logements locatifs.

Recommandations :

➜ Il est recommandé de fusionner la catégorie des immeubles à logements multiples avec la catégorie résidentielle et de ramener le taux d'imposition municipal des immeubles à logements multiples au taux résidentiel.

- En faisant cette recommandation, il convient de noter que les économies réalisées en matière d'impôt foncier doivent être attribuées aux locataires, conformément aux dispositions de la *Loi sur la protection des locataires.*

➜ Il est recommandé de demander aux municipalités de mettre complètement en œuvre l'élimination de la catégorie des immeubles à logements multiples, d'ici le 1er janvier 2006. Toutefois, compte tenu de la situation unique de la ville de Toronto, qui avait un système d'évaluation foncière très désuet avant la réforme, il est recommandé de donner à Toronto un délai minimal allant jusqu'au 1er janvier 2010 pour mettre en œuvre la fusion de ces deux catégories.

➜ Il est recommandé d'accorder une attention particulière à un financement approprié et à la distribution des coûts de la réduction du taux d'imposition des immeubles à logements multiples au taux résidentiel. En particulier, on propose de permettre aux municipalités de répartir les coûts entre toutes les catégories, plutôt que d'imputer complètement les coûts à la catégorie résidentielle.

Justification :

Cette recommandation part du principe que toutes les formes de logement devraient être soumises au même taux d'impôt foncier dans les limites de chaque municipalité.

Cette recommandation est également présentée compte tenu de l'objectif à long terme que vise la province d'imposer la catégorie résidentielle et les immeubles à logements à des taux uniformes.

~~~~

Remarque : Cette recommandation a été présentée à l'ancien ministre des Finances dans un rapport provisoire daté du 5 décembre 2001.
~~~~

Recommandations à court terme

Comme la fusion de la catégorie des immeubles à logements multiples avec la catégorie résidentielle ne se réalisera pas du jour au lendemain, les recommandations suivantes sont présentées pour un examen immédiat.

Maisons de chambres :

Un immeuble utilisé à des fins résidentielles ayant plus de six « logements autonomes » est inclus dans la catégorie des immeubles à logements multiples. Le terme « logement autonome » n'est pas défini dans la réglementation, mais on lui accorde généralement le sens de logement qui comporte une cuisine et une salle de bain.

La pertinence du terme « logement autonome » a été remis en cause dans le cas des maisons de chambres, car les logements de ces maisons sont généralement très petits et ils comportent souvent une cuisine et une baignoire partagées avec d'autres logements.

Les contribuables et les municipalités ont demandé à ce que les maisons de chambres qui sont titulaires d'un permis soient officiellement incluses dans la catégorie résidentielle.

Recommandation :

➜ Il est recommandé que le Règlement de l'Ontario 282/98 soit modifié de façon à préciser que les maisons de chambres qui sont titulaires d'un permis doivent être incluses dans la catégorie résidentielle.

~~~~

Remarque : Cette recommandation a été présentée à l'ancien ministre des Finances dans un rapport provisoire daté du 5 décembre 2001.

Maisons de retraite :

Le sens à attribuer au terme « logement autonome », tel que décrit ci-dessus dans le cas des maisons de chambres, concerne également les maisons de retraite, car les logements des immeubles pour personnes âgées sont généralement plus petits que les logements traditionnels et ils comportent souvent des salles à manger communes. L'absence de cuisine dans ces logements a soulevé la question de savoir si ces logements doivent être considérés comme non autonomes et, par conséquent, ne répondent pas aux critères d'admissibilité à la catégorie des immeubles à logements multiples.

Les intervenants ont demandé à ce que la classification des maisons de retraite soit clarifiée.

Recommandation :

➜
Il est recommandé que le Règlement de l'Ontario 282/98 soit modifié de façon à préciser que les maisons de retraite doivent être incluses dans la catégorie résidentielle.
~~~~

Immeubles coopératifs et en copropriété :

Le Règlement de l'Ontario 282/98 énonce que trois types d'immeubles coopératifs et en copropriété doivent être inclus dans la catégorie résidentielle :

- les immeubles loués ou appartenant à une société coopérative visée par la *Loi sur les sociétés coopératives*;
- les immeubles appartenant à une société dans laquelle chaque actionnaire ou membre de la société a le droit d'occuper un logement;
- les immeubles appartenant à des particuliers ayant chacun une participation en pourcentage indivise dans l'immeuble et un contrat donnant le droit d'occuper un logement particulier.

Dans le cas de la dernière catégorie d'immeubles (souvent appelés « copropriétés »), mais pas dans le cas des autres catégories d'immeubles à logements multiples, le Règlement de l'Ontario 282/98 stipule qu'au moins 50 % des logements doivent être occupés par leur propriétaire pour qu'un immeuble soit inclus dans la catégorie résidentielle. Autrement, l'immeuble entre dans la catégorie des immeubles à logements multiples. Au cours des consultations, les propriétaires de ces types d'immeubles ont exprimé leur inquiétude quant à l'incertitude occasionnée par le fait de ne pas savoir comment leur bien-fonds sera imposé d'une année à l'autre.

De plus, dans le cas des deux dernières catégories d'immeubles, le Règlement de l'Ontario 282/98 limite l'admissibilité à la catégorie résidentielle aux immeubles qui appartenaient à cette catégorie en 1998. Par conséquent, les nouveaux immeubles construits après 1998 et ayant la même structure de propriété seront classés dans la catégorie des immeubles à logements multiples.

Recommandations :

➜ Il est recommandé que le Règlement de l'Ontario 282/98 soit modifié de façon à préciser que les immeubles coopératifs et en copropriété doivent rester dans la catégorie résidentielle et ne pas entrer dans la catégorie des immeubles à logements multiples si moins de 50 % des logements sont occupés par leur propriétaire.

➜ Il est également recommandé que le Règlement de l'Ontario 282/98 soit modifié de façon à éliminer les dispositions qui rendent non admissibles à la catégorie résidentielle les immeubles coopératifs et en copropriété construits après 1998. Les immeubles construits après 1998 et ayant la même structure de propriété doivent être inclus dans la catégorie résidentielle.

Justification :

Il est important d'offrir une multitude de possibilités en matière de logement et de reconnaître que les logements abordables se présentent sous différentes formes. Il faut favoriser le choix et la diversité, et une façon de conserver ces choix consiste à maintenir un taux d'impôt foncier peu élevé.

Remarque : Cette recommandation a été présentée à l'ancien ministre des Finances dans un rapport provisoire daté du 5 décembre 2001.

Biens-fonds vacants pour immeubles à logements multiples :

En vertu du Règlement de l'Ontario 282/98, les biens-fonds vacants qui sont « principalement situés dans des zones destinées à des immeubles à logements multiples » sont inclus dans la catégorie des immeubles à logements multiples.

Le terme « immeuble à logements multiples » ne désigne généralement pas un concept associé au zonage. La catégorie de zonage habituellement attribuée aux immeubles à logements multiples est celle de « haute densité d'occupation », normalement appliquée aux copropriétés et aux logements locatifs. Une fois construits, les copropriétés sont incluses dans la catégorie résidentielle, alors que les logements locatifs sont inclus soit dans la catégorie normale des immeubles à logements multiples, soit dans la nouvelle catégorie des immeubles à logements multiples.

Au cours des consultations, on s'est interrogé quant à la pertinence d'appliquer le taux d'imposition des immeubles à logements multiples aux biens-fonds vacants qui sont situés dans des zones destinées à un aménagement résidentiel à haute densité d'occupation, alors que ces biens-fonds peuvent être destinés à la construction de copropriétés, qui appellent le taux résidentiel, ou de logements locatifs, qui pourraient appeler le taux des « nouveaux immeubles à logements multiples ».

Recommandation :

➜ Il est recommandé que le Règlement de l'Ontario 282/98 soit modifié de façon à préciser que les biens-fonds vacants qui sont situés dans des zones destinées à toute forme d'aménagement résidentiel doivent être inclus dans la catégorie résidentielle, que la catégorie de zonage attribuée soit celle de la maison individuelle ou de la haute densité d'occupation.

~~~~

Remarque : Cette recommandation a été présentée à l'ancien ministre des Finances dans un rapport provisoire daté du 5 décembre 2001.

Zones résidentielles à baux fonciers :

Une zone résidentielle à baux fonciers est une parcelle de bien-fonds appartenant à une personne physique ou morale sur laquelle des parties sont louées à des particuliers qui construisent eux-même leur maison sur leur terrain. Ces biens-fonds ressemblent aux parcs de maisons mobiles, car les locataires installent souvent une maison mobile ou une caravane de parc sur leur terrain.

Pour se conformer au traitement appliqué aux parcs de maisons mobiles, la SÉFM classe ces biens-fonds dans la catégorie résidentielle. Toutefois, d'après l'interprétation littérale du Règlement de l'Ontario 282/98, on estime que ces biens-fonds pourraient devoir être inclus dans la catégorie des immeubles à logements multiples, car ils sont utilisés à des fins résidentielles et qu'ils ont plus de six logements autonomes.

Recommandation :

➜ Il est recommandé que le Règlement de l'Ontario 282/98 soit modifié de façon à clarifier que les zones résidentielles à baux fonciers doivent être incluses dans la catégorie résidentielle, pour se conformer au traitement appliqué aux parcs de maisons mobiles et aux autres biens-fonds semblables.
~~~~

Seuils d'admissibilité :

Tel que nous l'avons mentionné précédemment, un bien-fonds est admissible à entrer dans la catégorie des immeubles à logements multiples s'il contient plus de six logements autonomes.

Bon nombre de personnes ont remis en cause les motifs du seuil d'admissibilité fixé à six logements. On estime que les petits immeubles de deux ou trois étages ne devraient pas être imposés au même taux que les immeubles de grande hauteur.

Au cours des consultations, le secteur municipal a proposé d'augmenter le seuil d'admissibilité à la catégorie des immeubles à logements multiples pour le faire passer de six à vingt logements. On a également proposé que les immeubles ayant plus de vingt logements soient imposés au taux résidentiel pour les vingt premiers logements et que le reste des logements soit imposé au taux des immeubles à logements multiples.

Recommandation :

➜

Il est recommandé de donner aux municipalités de palier supérieur et à palier unique la possibilité d'augmenter le nombre de logements (plus de sept), requis pour qu'un bien-fonds soit classé dans la catégorie des immeubles à logements multiples dans les limites de leur territoire.

Pour rendre cette recommandation pleinement opérationnelle, les municipalités devront aviser la SÉFM de leur décision d'augmenter leur seuil d'admissibilité avant la préparation du rôle d'évaluation annuel. Il est recommandé que la question des délais appropriés pour aviser la SÉFM soit abordée par le comité conjoint du ministère des Finances et de la SÉFM.

Justification :

L'augmentation du seuil d'admissibilité aurait pour effet de faire passer un nombre limité de biens-fonds de la catégorie des immeubles à logements multiples à la catégorie résidentielle, ce qui représenterait pour les municipalités un moyen de faciliter la transition graduelle vers l'élimination éventuelle de la catégorie des immeubles à logements multiples.

Il est proposé de donner cette possibilité aux municipalités, plutôt que de demander à la province d'imposer un nombre normalisé de logements, car les municipalités sont les mieux placées pour connaître le niveau de réduction de la catégorie des immeubles à logements multiples qu'elles peuvent supporter et qui est approprié à leur situation locale.

ORGANISMES SANS BUT LUCRATIF

Au cours des consultations, plusieurs intervenants ont demandé un élargissement des programmes actuels d'allégement fiscal à l'intention des organismes sans but lucratif.

Avant 1998, les biens-fonds occupés par les organismes de bienfaisance et les organismes sans but lucratif étaient généralement imposés au taux résidentiel, et ils n'étaient pas soumis à la taxe professionnelle. Certains organismes ont toutefois fait exception à cette règle. Par exemple, des organismes philanthropiques et de bienfaisance étaient exempts d'impôt foncier en vertu de lois d'intérêt privé ou de l'article 3 de la *Loi sur l'évaluation foncière*.

En 1998, lorsqu'on a aboli la taxe professionnelle et qu'on a cessé d'appliquer une méthode d'évaluation différente aux logements des locataires, les mesures suivantes ont été prises pour accorder un allégement fiscal aux organismes de bienfaisance et aux organismes sans but lucratif, afin que leur traitement corresponde à celui qui était appliqué avant la réforme :

- **Catégorie résidentielle** : En vertu du Règlement de l'Ontario 282/98, les biens-fonds occupés par l'une des personnes morales suivantes ou appartenant à celle-ci sont inclus dans la catégorie résidentielle :
  - un organisme sans but lucratif exploitant un établissement de soins pour enfants;
  - un organisme religieux;
  - un organisme de services sans but lucratif (défini dans la réglementation comme « un organisme dont les activités consistent principalement à fournir des services en vue de promouvoir le bien-être de la collectivité, et non à faire réaliser un profit à ses membres »);
  - un organisme culturel sans but lucratif (défini dans la réglementation comme « un organisme qui est constitué et exploité en vue de mettre sur pied des activités culturelles à l'intention des Canadiens ayant une origine ethnique particulière, y compris les Premières nations »);
  - un club privé sans but lucratif;
  - un centre de sports récréatifs sans but lucratif.

- **Remises versées aux organismes de bienfaisance** : En vertu de l'article 442.1 de la *Loi sur les municipalités*, les organismes de bienfaisance qui ont obtenu un numéro d'inscription auprès de l'Agence des douanes et du revenu du Canada et qui occupent un bien-fonds commercial ou industriel (qu'ils en soient propriétaire ou locataire) ont droit à une remise annuelle de 40 % de leur impôt foncier.
  - Il revient aux municipalités de palier supérieur et de palier inférieur de décider d'élargir ce programme de remise. Les municipalités peuvent également verser une remise de plus de 40 % aux organismes de bienfaisance et accorder ces remises (de n'importe quel montant) aux organismes de bienfaisance occupant un bien-fonds appartenant à la catégorie résidentielle ou à la catégorie des immeubles à logements multiples.

- **Remises versées aux organismes sans but lucratif** : En vertu du paragraphe 442.1 (4) de la *Loi sur les municipalités*, les municipalités de palier supérieur et de palier inférieur ont la possibilité de mettre en œuvre un programme visant à accorder des remises sur impôt foncier aux organismes sans but lucratif qui sont « semblables aux organismes de bienfaisance admissibles ».
  - Il revient à chaque municipalité de palier supérieur et de palier inférieur de déterminer quels organismes (s'il y a lieu) sont « semblables » et admissibles à ce programme de remise. Les municipalités peuvent préciser le nom des organismes admissibles (p. ex. la Légion royale canadienne) ou déterminer les types d'organismes admissibles (p. ex. les organismes voués à la protection du milieu naturel).
  - Les municipalités peuvent accorder des remises allant jusqu'à 100 % de l'impôt foncier à des organismes sans but lucratif admissibles appartenant à toutes les catégories foncières.

- **Exemptions** : Les exemptions d'impôt sont maintenues pour les organismes et les biens-fonds énumérés à l'article 3 de la *Loi sur l'évaluation foncière* et dans les lois d'intérêt privé.

Au cours des consultations, le secteur sans but lucratif et les représentants municipaux ont formulé les demandes suivantes en ce qui a trait à l'élargissement des programmes d'allégement fiscal :

- donner aux municipalités de palier inférieur la possibilité de verser des remises aux organismes sans but lucratif;
- étendre l'éventail des catégories d'organismes admissibles à une remise obligatoire de 40 % en vertu de l'article 442.1 de la *Loi sur les municipalités*;
- étendre l'éventail des catégories d'organismes sans but lucratif admissibles à la catégorie résidentielle;
- étendre l'éventail des catégories d'organismes admissibles à une exemption d'impôt en vertu de l'article 3 de la *Loi sur l'évaluation foncière*.

Recommandations :

➜ Il est recommandé d'améliorer le programme de remise institué en vertu de l'article 442.1 de la *Loi sur les municipalités*, en donnant aux municipalités de palier inférieur la possibilité de verser des remises sur impôt foncier aux organismes sans but lucratif non admissibles à une remise de la part de la municipalité de palier supérieur. Un tel élargissement du programme de remise permettrait aux municipalités d'aborder des questions locales.

Dans le cas des remises versées par les municipalités de palier inférieur, il est recommandé de partager le coût des remises de la même façon que pour l'allégement fiscal accordé aux friches industrielles ou aux biens-fonds patrimoniaux, en vertu des articles 442.7 et 442.8 de la *Loi sur les municipalités*, pour lesquels la municipalité de palier inférieur détermine un pourcentage d'allégement fiscal à attribuer, un pourcentage correspondant d'impôt scolaire, s'il y a lieu, et la municipalité de palier supérieur a la possibilité d'accorder un allégement correspondant relativement à sa partie d'impôt.

➜ Il est recommandé de clarifier la définition du terme « organisme de services sans but lucratif », de façon à rendre admissibles à la catégorie résidentielle les abris pour animaux sans but lucratif, qui offrent par nature un service destiné à promouvoir le bien-être de la collectivité.

➜ Il n'est pas recommandé d'élargir la liste des exemptions prévues par la loi pour l'instant. Il semble que le grand pouvoir donné aux municipalités quant aux remises sur impôt en vertu de l'article 442.1 de la *Loi sur les municipalités* ne devrait pas nécessiter de mesures supplémentaires d'allégement fiscal.

IMMEUBLES À BUREAUX ET CENTRES COMMERCIAUX

Les catégories des immeubles à bureaux et des centres commerciaux font partie des catégories foncières optionnelles que les municipalités sont libres d'adopter ou non en vue d'appliquer des taux d'imposition différents à des types de biens-fonds différents.

La catégorie des immeubles à bureaux (« immeuble à bureaux » étant défini comme un immeuble principalement utilisé pour des bureaux) comprend la superficie louable d'un immeuble qui dépasse les 25 000 pieds carrés. La catégorie des centres commerciaux (« centre commercial » étant défini comme un immeuble ayant au moins trois locaux occupés par des personnes différentes et utilisés principalement pour fournir des produits ou des services au public), pour sa part, comprend la superficie louable d'un centre commercial qui dépasse les 25 000 pieds carrés.

Les biens-fonds appartenant à ces catégories n'y sont pas inclus dans leur intégralité. En effet, seule la partie d'un bien-fonds admissible qui dépasse 25 000 pieds carrés est incluse dans la catégorie des immeubles de bureaux ou des centres commerciaux. Les premiers 25 000 pieds carrés restent dans la catégorie commerciale.

L'objectif visé par l'établissement d'un seuil de 25 000 pieds carrés est de garder les petits biens-fonds principalement dans la catégorie commerciale. L'établissement de ce seuil est fondé sur l'hypothèse que les municipalités ont tendance à appliquer des taux d'imposition plus élevés aux catégories des immeubles de bureaux et des centres commerciaux qu'à la catégorie commerciale. À cet égard, le seuil des 25 000 pieds carrés a été établi pour protéger les petits biens-fonds des hausses d'impôt.

Au cours des consultations, deux questions ont été soulevées quant à ces catégories foncières :

- On a proposé d'éliminer le seuil des 25 000 pieds carrés, car ce seuil complique inutilement le processus d'évaluation et d'imposition. On suggère que les biens-fonds doivent appartenir ou non à ces catégories dans leur intégralité.

- On a souligné que le Règlement de l'Ontario 282/98 n'est pas clair quant à la question de savoir comment ce seuil de 25 000 pieds carrés doit être appliqué, dans le cas où celui-ci serait maintenu. En particulier, lorsqu'un bien-fonds comporte plus de un immeuble admissible (lorsque deux tours de bureaux indépendantes sont situées sur une seule parcelle de bien-fonds par exemple), la réglementation n'expose pas clairement si un seul seuil de 25 000 pieds carrés doit être appliqué à la parcelle ou si deux seuils différents doivent être appliqués à chaque immeuble admissible du bien-fonds, ce qui ferait en sorte que plus de 25 000 pieds carrés de certains biens-fonds entreraient dans la catégorie commerciale.

Recommandations :

➜ Il est recommandé de maintenir le seuil des 25 000 pieds carrés pour les catégories des immeubles à bureaux et des centres commerciaux.

➜ Il est recommandé d'appliquer un seul seuil de 25 000 pieds carrés à chaque parcelle de bien-fonds qui comporte un ou plusieurs immeubles admissibles aux catégories des immeubles à bureaux et des centres commerciaux.

Justification :

L'application de plusieurs seuils de 25 000 pieds carrés à un seul bien-fonds irait à l'encontre de l'objectif visé par l'établissement de ce seuil, qui est de garder les petits biens-fonds dans la catégorie commerciale, et non d'augmenter la partie des grands biens-fonds à inclure dans la catégorie commerciale.

PARCS DE STATIONNEMENT ET BIENS-FONDS VACANTS

Taux et coefficients

La catégorie des parcs de stationnement et des biens-fonds vacants constitue l'une des catégories foncières optionnelles que les municipalités sont libres d'adopter.

Cette catégorie comprend les biens-fonds qui entrent généralement dans la catégorie commerciale et qui appartiennent à l'un des groupes suivants :

- une parcelle de bien-fonds utilisée exclusivement pour le stationnement de véhicules;
- un bien-fonds vacant; ou
- un bien-fonds qui constitue un dépôt de rails, appartenant à une compagnie de chemin de fer et utilisé uniquement par celle-ci, qui ne comprend aucun immeuble ou structure autre que les rails.

Cette catégorie a été créée en 1998 pour donner aux municipalités le moyen de solutionner le problème des hausses d'impôt auquel faisaient face les biens-fonds à grande superficie après leur réévaluation, en raison de l'augmentation importante de la valeur de ces biens-fonds à la suite de la construction de biens-fonds commerciaux. L'établissement de cette catégorie a permis aux municipalités d'appliquer un taux d'imposition réduit à ces biens-fonds pour compenser ou neutraliser les conséquences fiscales de la réévaluation.

Au cours des consultations, certains intervenants ont exprimé leur inquiétude en ce qui concerne les biens-fonds vacants et les dépôts de rails. Ces deux types de biens-fonds sont généralement inclus dans la sous-catégorie des biens-fonds vacants, qui est imposée à 70 % du taux de la catégorie commerciale. (Cette réduction du taux d'imposition est accordée afin que le traitement corresponde à celui qui était appliqué avant la réforme, dans lequel ces biens-fonds n'étaient pas soumis à la taxe professionnelle.) Lorsqu'une municipalité choisit d'adopter la catégorie des parcs de stationnement et des biens-fonds vacants, les biens-fonds vacants et les dépôts de rails sont transférés de la sous-catégorie commerciale des biens-fonds vacants à la catégorie des parcs de stationnement et des biens-fonds vacants.

Dans certaines municipalités, on a observé que la catégorie des parcs de stationnement et des biens-fonds vacants est imposée à un taux beaucoup plus élevé que celui qui est appliqué à la sous-catégorie des biens-fonds vacants. Dans certains cas, le taux d'imposition est presque aussi élevé que celui de la catégorie commerciale.

Recommandation :

➜ Il est recommandé d'imposer des restrictions au coefficient fiscal de la catégorie des parcs de stationnement et des biens-fonds vacants, en vue d'assurer que les biens-fonds vacants et les dépôts de rails ne seront pas pénalisés en entrant dans cette catégorie.

Le taux d'imposition de cette catégorie ne doit pas être plus élevé que le taux appliqué aux biens-fonds vacants et aux dépôts de rails appartenant à la sous-catégorie commerciale des biens-fonds vacants.

Sous-catégories

On a proposé de créer des sous-catégories de parcs de stationnement à l'intérieur de la catégorie des parcs de stationnement et des biens-fonds vacants, pour faire une distinction entre les types de parcs de stationnements suivants :

- les parcs de stationnement appartenant à la municipalité;
- les parcs de stationnement pour les navetteurs;
- les parcs de stationnement privés.

Cette proposition vise à permettre aux municipalités d'imposer les différents types de parcs de stationnement à des taux différents.

Recommandation :

➜ Il est recommandé à la province de ne pas créer de sous-catégories de parcs de stationnement pour distinguer les différentes catégories de propriété ou les différents types de parcs de stationnement.

Justification :

L'établissement de sous-catégories de parcs de stationnement aurait pour effet de compliquer davantage le régime d'impôt foncier. De plus, le fait d'imposer à des taux différents les biens-fonds semblables que l'on utilise de la même façon d'après leur différence de propriété irait à l'encontre du principe général du régime d'impôt foncier, qui consiste à classer les biens-fonds en fonction de leur utilisation.

PIPELINES

Les pipelines utilisés dans le transport du pétrole et du gaz sont évalués à des taux établis par le ministre des Finances, en vertu de l'article 25 de la *Loi sur l'évaluation foncière*. Des taux différents sont établis pour les conduites de différentes tailles (en fonction de leur diamètre) et de différents types (conduites de plastique, conduites en mer et autres).

Les tableaux des taux d'imposition des pipelines ont été élaborés à la suite de consultations avec les propriétaires de pipelines et la SÉFM. Les taux visent à correspondre approximativement à la valeur des pipelines et sont mis à jour à l'occasion de chaque réévaluation.

Au cours des consultations qui ont précédé le présent examen, le secteur du gaz naturel a proposé des changements au traitement fiscal des pipelines. Des représentants de l'industrie se sont montrés préoccupés par les fluctuations importantes des valeurs imposables envisagées à l'occasion de chaque réévaluation. Les propriétaires de pipelines souhaitent disposer d'un régime d'impôt foncier stable et prévisible d'une année à l'autre. Avec cet objectif en tête, le secteur du gaz naturel a proposé de remplacer la méthode fondée sur l'évaluation, actuellement utilisée pour imposer les pipelines, par une méthode fondée sur des taux d'imposition fixes.

On peut résumer la proposition de l'industrie de la façon suivante :

- En ce qui concerne les pipelines **existants**, les propriétaires de pipeline continueraient à verser aux municipalités le même montant qu'ils versent actuellement (paiement forfaitaire annuel).

- Les pipelines **nouvellement** construits seraient imposés à un taux fixe par pied linéaire d'après la taille de la conduite, et quatre taux différents seraient prévus en fonction du diamètre de la conduite.

    - Les taux seraient uniformes à l'échelle de la province.
    - Au début du nouveau programme, les taux seraient calculés en divisant le rendement fiscal total des pipelines existants par le nombre total de pieds linéaires de ces mêmes pipelines.

Recommandations :

➜ Il est recommandé de modifier le traitement fiscal des oléoducs et des gazoducs en passant d'un système fondé sur l'évaluation à un système fondé sur des taux fixes.

La méthode de calcul et d'application des taux d'imposition suivante est recommandée :

- Chaque municipalité calcule le rendement fiscal total des pipelines (au cours de l'année précédant la première année de mise en œuvre de ce nouveau programme) et un taux d'imposition qui, appliqué à la longueur des conduites dans la municipalité, correspond à la même imposition.

- Ces taux d'imposition sont établis par le ministre des Finances pour chaque municipalité, à la suite de discussions avec la SÉFM et l'industrie des pipelines.

- Il est recommandé d'accorder une attention particulière à la hausse des taux dans le temps, pour tenir compte du taux d'inflation. Il est également recommandé d'accorder une attention particulière à la pertinence de faire des ajustements à la baisse, pour rendre compte de l'amortissement pour dépréciation des pipelines (compte tenu qu'un montant d'amortissement annuel est actuellement accordé dans l'évaluation).

- Pour rendre ce système pleinement opérationnel, les propriétaires de pipelines doivent rendre compte sur une base annuelle de l'emplacement et de la longueur de leurs pipelines aux municipalités concernées.

➜ Il est recommandé d'uniformiser graduellement les taux d'imposition de chaque municipalité, en vue d'obtenir à long terme des taux uniformes à l'échelle de la province.

➜ Il est recommandé que le ministère des Finances entretienne un dialogue continu avec les propriétaires de pipelines et les municipalités, afin de s'assurer que ce nouveau système répond à leurs besoins.

➜ Il est également recommandé d'inclure dans la catégorie des biens-fonds commerciaux les stations de distribution, qui réglementent la pression du gaz et contrôlent l'écoulement et la qualité des gaz.

Justification :

On reconnaît que le système proposé nécessiterait l'établissement de divers taux d'imposition municipaux. Toutefois, une fois les taux initiaux établis, on pense que ce système imposerait des taux stables et prévisibles à long terme. L'uniformisation des taux à l'échelle de la province contribuerait à accroître l'équité et la stabilité dans le temps.

HIPPODROMES ET TERRAINS DE GOLF

Les hippodromes et les terrains de golf font l'objet d'un examen commun, car les intervenants de ces deux types de biens-fonds ont soulevé des questions de nature semblable.

Hippodromes :

Au cours des consultations, des intervenants se sont montrés préoccupés par les changements que la SÉFM se propose d'apporter à la méthode d'évaluation des hippodromes.

Les hippodromes ont toujours été évalués à l'aide de la méthode du coût. On signale que cette méthode a permis de faire des évaluations relativement stables.

Pour la réévaluation de 2003, la SÉFM songe à évaluer les hippodromes à l'aide de la méthode du revenu. La méthode proposée prendrait en compte les sources de revenus des hippodromes, y compris les revenus tirés des machines à sous présentes sur les lieux.

Les propriétaires fonciers sont d'avis que les revenus tirés des machines à sous ne doivent pas être considérés comme un loyer ou un revenu imposable. Les propriétaires d'hippodromes estiment que leur terre et leurs immeubles doivent être évalués, mais pas les revenus qu'ils tirent des jeux de hasard.

Les représentants de l'industrie ont également fait remarquer qu'ils versent un pourcentage de leurs revenus tirés des machines à sous aux municipalités, et que l'imposition de ces revenus serait perçue comme une double imposition appliquée afin d'augmenter l'évaluation foncière et de hausser les impôts.

Terrains de golf :

Pour la réévaluation de 2001, la SÉFM a adopté une nouvelle méthode fondée sur le revenu pour évaluer les terres des terrains de golf. Auparavant, les terrains de golf étaient évalués en fonction de taux applicables à des terrains non subdivisés.

Cette nouvelle méthode d'évaluation des terrains de golf s'articule autour de trois éléments : les droits d'entrée perçus pendant les heures prioritaires, un nombre estimatif de rondes jouées pendant l'année et un « facteur de multiplication des droits d'entrée », fondé sur les ventes des bien-fonds de certains terrains de golf.

Cette nouvelle méthode a eu pour effet d'augmenter de façon importante l'évaluation de bon nombre de terrains de golf, et les propriétaires de terrains de golf ont exprimé leur insatisfaction par rapport à celle-ci. En effet, ils estiment que cette méthode ne reflète pas de façon juste et équitable la valeur de leurs terrains respectifs. En particulier, bon nombre d'entre eux estiment que les chiffres utilisés dans l'évaluation de leurs terrains ne sont pas appropriés, car ils ne sont pas fondés sur les droits d'entrée ou le nombre de rondes jouées sur leurs terrains réels, mais plutôt sur des terrains modèles. De plus, les propriétaires ont contesté la valeur des ventes de biens-fonds utilisée pour établir le facteur de multiplication des droits d'entrée. Ils estiment que les prix de vente utilisés sont anormalement élevés.

Recommandations :

- ➜ L'intervention de la province en ce qui a trait à la méthode d'évaluation des hippodromes et des terrains de golf n'est pas recommandée pour l'instant.
- ➜ Il est recommandé que les propriétaires d'hippodromes et de terrains de golf continuent à dialoguer et à échanger des renseignements avec la SÉFM, de façon à parvenir à un consensus quant à la méthode d'évaluation à utiliser.
- ➜ Il est recommandé au ministère des Finances de surveiller l'état d'avancement et les résultats de ces discussions à l'occasion des réunions du comité conjoint, afin de veiller à ce que les changements proposés à la méthode d'évaluation sont réalisables et équitables.

CHEMINS DE FER

Emprises ferroviaires

Contexte :

Avant 1998, les emprises ferroviaires étaient évalués en fonction de la valeur marchande des biens-fonds attenants et étaient imposés au taux du millième local.

En 1998, un nouveau système fiscal fondé sur des taux fixes a été adopté. Les emprises ferroviaires ne sont plus évalués, mais plutôt imposés à un taux fixe par acre en fonction des taux d'imposition municipaux et scolaires établis. Afin de mettre en œuvre ce système, la province a été divisée en neuf régions, et des taux d'imposition différents ont été établis pour chaque région, en fonction des taux d'imposition moyens appliqués aux emprises ferroviaires avant 1998. Les nouveaux taux d'imposition sont introduits graduellement et la pleine application des taux établis est prévue pour 2005.

Même si les taux d'imposition régionaux ont été établis en fonction des taux d'imposition existants, ils sont fondés sur des moyennes régionales, ce qui explique que certains biens-fonds se trouvent actuellement face à un redressement fiscal au cours de la transition du taux d'imposition appliqué avant 1998 au taux d'imposition régional moyen.

Les taux d'imposition municipaux établis pour les emprises ferroviaires dans les neuf régions délimitées varient de 611,33 $ par acre dans la région regroupant Toronto, York, Durham, Halton et Peel à 35,26 $ par acre dans la région regroupant Kenora, Rainy River et Thunder Bay. Dans ces mêmes régions, les taux d'imposition scolaires varient de 822,69 $ à 15,43 $.

Chemins de fer secondaires :

Un certain nombre d'entreprises secondaires se sont montrées préoccupées par les hausses d'impôt qu'elles connaissent depuis la mise en œuvre de la nouvelle méthode des taux par acre. Certaines entreprises secondaires ont des hausses d'impôt parce qu'elles sont soumises à la réglementation d'une région ayant un taux d'imposition plus élevé. D'autres encore connaissent des hausses parce qu'elles étaient auparavant imposées à un taux inférieur à la moyenne de leur région.

Les compagnies de chemin de fer secondaire ont de minces marges bénéficiaires et sont beaucoup moins rentables que les compagnies de chemin de fer principal. Par conséquent, les entreprises secondaires sont moins en mesure d'absorber la hausse des frais généraux.

Pour tenir compte des conséquences fiscales imprévues et pour permettre la réalisation d'un examen abordant cette question, le ministre des Finances a procédé au gel des taux d'imposition des compagnies de chemin de fer qui connaissent une hausse d'impôt en 2001 et en 2002 en raison de l'application du nouveau système des taux d'imposition régionaux.

Recommandations :

➜ Il est recommandé de maintenir le système actuel des taux d'imposition établis dans les neuf régions pour les emprises ferroviaires des chemins de fer principaux, mais il est recommandé de modifier les taux d'imposition des chemins de fer secondaires.

- On propose de préciser que le terme chemin de fer « secondaire » s'applique aux chemins de fer secondaires qui sont exploités exclusivement dans les limites de la province de l'Ontario.

➜ Il est recommandé d'imposer les emprises ferroviaires des chemins de fer secondaires au plus faible du :

- taux d'imposition établi pour la région dans laquelle le couloir ferroviaire est situé, ou
- de la moyenne des taux d'imposition établis dans les neuf régions.

Justification :

Le changement proposé au traitement fiscal des chemins de fer secondaires vise à aider ceux-ci à demeurer viables économiquement et à rester concurrentiels les uns par rapport aux autres.

La méthode proposée qui consiste à appliquer aux chemins de fer secondaires le plus faible du taux actuel ou du taux provincial moyen est conforme à la méthode utilisée par la province quant à l'application des taux d'imposition scolaires aux biens-fonds commerciaux et industriels. Comme elle l'a annoncé dans son budget de 1998, la province aura réduit les taux d'imposition scolaires au taux provincial moyen en 2005 dans les municipalités ayant des taux d'imposition des biens-fonds commerciaux et industriels supérieurs à la moyenne. Les taux d'imposition scolaires des biens-fonds commerciaux et industriels qui sont inférieurs à la moyenne seront pour leur part maintenus.

Taux d'imposition dans l'ensemble de l'industrie :

L'industrie ferroviaire dans son ensemble, représentée par les compagnies de chemin de fer principal, estime que le taux d'imposition global des chemins de fer est trop élevé.

Les intervenants sont d'avis que le fardeau fiscal des sociétés de chemins de fer est trop élevé en Ontario par rapport aux autres provinces et États, et ils estiment que le secteur ferroviaire est désavantagé par rapport à l'industrie du camionnage du point de vue concurrentiel. Les compagnies de chemin de fer souhaitent obtenir des réductions d'impôt foncier en vue d'améliorer leur positionnement sur le marché.

Recommandation :

➜ Aucun changement au fardeau fiscal des chemins de fer n'est recommandé pour l'instant.

Justification :

Les taux d'imposition actuels appliqués aux emprises ferroviaires des chemins de fer principaux sont concurrentiels par rapport à ceux des autres provinces et des autres moyens de transport.

Il serait plus approprié d'aborder les questions soulevées par l'industrie ferroviaire quant aux taux d'imposition globaux dans un vaste examen de la compétitivité fiscale du secteur des transports de l'Ontario. De plus, cet examen devrait couvrir toutes les formes d'imposition, et non s'appliquer seulement aux impôts fonciers.

Dépôts de rails

En matière d'impôt foncier, les dépôts de rails sont traités de la même façon que les biens-fonds vacants et sont donc imposés à 70 % du taux d'imposition des biens-fonds commerciaux. (Plus précisément, les dépôts de rails qui occupent complètement une parcelle de bien-fonds sont inclus dans la sous-catégorie commerciale des biens-fonds vacants, et les dépôts de rails qui occupent seulement une partie d'une parcelle de bien-fonds sont inclus dans la sous-catégorie commerciale des biens-fonds excédentaires. Ces deux sous-catégories ont droit à une réduction de 30 % du taux d'imposition.)

On a inclus les dépôts de rails dans les sous-catégories des biens-fonds vacants et des biens-fonds excédentaires en 1998, afin que leur traitement corresponde à celui qui était appliqué avant la réforme, dans lequel les dépôts de rails et autres biens-fonds utilisés en vue de l'exploitation d'un chemin de fer n'étaient pas soumis à la taxe professionnelle.

Le terme « dépôt de rails » n'est pas défini dans le règlement de l'Ontario 282/98. Des divergences d'opinion sont apparues quant à la superficie d'un chemin de fer qui doit être considérée comme un dépôt de rails.

On a demandé à ce que la question soit clarifiée en définissant le terme « dépôt de rails » dans le Règlement de l'Ontario 282/98.

Recommandations :

- ➜ Il est recommandé de modifier le Règlement de l'Ontario 282/98 de façon à préciser qu'un dépôt de rails comprend non seulement les rails, mais aussi les zones de triage, de chargement et de déchargement, d'attente et de transfert intermodal, et les terrains associés.

- ➜ Pour être équitable avec les moyens de transport concurrents, il est recommandé d'inclure dans la sous-catégorie des biens-fonds excédentaires les terrains des terminaux routiers (mais pas les immeubles), qui ont des activités semblables à celles des dépôts de rails.

COMPLEXE RÉCRÉATIF

Dans le présent rapport, les questions soulevées par les intervenants qui toucheraient seulement un bien-fonds individuel n'ont pas généralement été abordées. Cependant, il importe de noter qu'un cas a été présenté durant les consultations qui mérite d'être examiné en raison de son caractère unique.

Une grande entreprise de fabrication exploite un centre récréatif qui est utilisé par ses employés et par des organismes communautaires. Les installations comprennent des arénas, des gymnases, des terrains de baseball, des courts de tennis, une piste de course, un champ d'exercice et de pratique du coup roulé, un terrain de soccer et un terrain de jeux pour les enfants.

L'employeur finance les coûts de fonctionnement nets du centre récréatif, bien que des frais modiques soient imposés aux employés et aux organismes communautaires pour l'utilisation de certaines installations.

Ce bien-fonds appartient à la même personne juridique qui exploite l'entreprise de fabrication, bien que le centre récréatif ne soit pas exploité dans un but lucratif.

Le centre récréatif a été classé dans la catégorie des biens-fonds commerciaux, mais le propriétaire a demandé qu'il soit classé plutôt dans la catégorie des biens-fonds résidentiels puisque ce sont des installations sans but lucratif.

Recommandation :

- ➜ Il n'est pas recommandé d'élargir la catégorie des biens-fonds résidentiels afin d'inclure les biens-fonds à usage récréatif appartenant à des personnes juridiques à but lucratif.

CONDOMINIUMS RÉSIDENTIELS

Les représentants de quelques syndicats de copropriétaires ont demandé que soit créée une catégorie de biens-fonds distincte pour les condominiums résidentiels. Ceux-ci ont soutenu qu'un taux d'imposition inférieur pour les tours d'habitation était justifié puisque les immeubles à logements multiples utilisent beaucoup moins de services municipaux que les habitations unifamiliales.

Comme il a été noté ci-dessus dans la discussion sur la catégorie des biens-fonds multirésidentiels, les condominiums font partie de la catégorie des biens-fonds résidentiels. Les propriétaires de condominiums qui ont soumis des observations durant les consultations souhaitent obtenir un taux d'imposition inférieur au taux résidentiel.

Recommandation :

➜ Il est recommandé que les condominiums résidentiels demeurent dans la catégorie des biens-fonds résidentiels.

Justification :

Notre système d'impôt foncier repose sur le principe fondamental que les biens-fonds devraient être imposés selon leur valeur marchande, et non selon l'utilisation relative des services locaux par les propriétaires.

ÉCOLES

Les propriétaires d'écoles privées à but lucratif prétendent qu'il leur est impossible de faire une juste concurrence aux écoles privées sans but lucratif qui sont exemptées des impôts fonciers. Ils affirment en outre qu'il est injuste qu'ils fournissent le service (enseignement) pour lequel les propriétaires et les parents des élèves sont imposés (par le biais du volet éducation de l'impôt foncier sur les écoles et sur les résidences des parents).

À ce titre, les propriétaires des écoles privées à but lucratif ont demandé un allégement de l'impôt foncier afin de bénéficier des mêmes règles du jeu que les écoles privées sans but lucratif.

Il a été mentionné durant les consultations que les frais de scolarité sont à peu près équivalents dans les écoles à but lucratif et dans les écoles sans but lucratif, et que dans de nombreux cas, les frais imposés aux parents par les écoles sans but lucratif prestigieuses sont beaucoup plus élevés que ceux qui sont imposés par les écoles à but lucratif. Même si les écoles à but lucratif sont libres d'augmenter leurs frais de scolarité, elles se font un devoir d'offrir aux élèves et à la collectivité un programme d'enseignement de haute qualité à un prix abordable. Par ailleurs, les écoles privées ont à cœur d'offrir des choix éducatifs et des possibilités à toutes les couches de la société, pas seulement à la population fortunée.

Les écoles publiques et les écoles sans but lucratif sont exemptées de l'impôt foncier en vertu des dispositions législatives suivantes :

- L'article 3(1), paragraphe 4 de la *Loi sur l'évaluation foncière* prévoit une exemption d'impôt pour les établissements d'enseignement **publics** suivants :

  Les biens-fonds-fonds dont une université, un collège, un collège communautaire ou une école au sens de la Loi sur l'éducation est l'unique propriétaire, utilisateur et occupant ou les biens-fonds-fonds qui sont donnés à bail à un tel établissement et que celui-ci occupe si leur occupation par leur propriétaire les faisait bénéficier d'une exemption d'impôt.

  (La définition d'« école » dans la *Loi sur l'éducation* comprend les écoles primaires et secondaires qui font partie d'une commission scolaire ou qui sont gérées par la province).

- L'article 3(1), paragraphe 5 de la *Loi sur l'évaluation foncière* prévoit une exemption d'impôt pour les écoles **sans but lucratrif** suivantes :

  Les biens-fonds-fonds dont un séminaire d'enseignement philanthropique, religieux ou éducatif sans but lucratif est l'unique propriétaire, utilisateur et occupant ou les biens-fonds-fonds qui lui sont donnés à bail et qu'il occupe si leur occupation par leur propriétaire les faisait bénéficier d'une exemption d'impôt. La présente disposition ne s'applique qu'aux bâtiments et qu'aux 50 premiers acres des biens-fonds.

Les écoles à but lucratif sont assujetties à l'impôt foncier au taux d'imposition qui s'applique aux biens-fonds commerciaux, conformément au traitement d'autres entreprises à but lucratif. Les propriétaires de ces écoles demandent un allégement fiscal afin de les mettre sur un pied d'égalité avec leurs contreparties publiques et sans but lucratif et pour offrir l'équité fiscale aux parents de leurs élèves.

Recommandation :

➜ Aucune modification du traitement fiscal des écoles privées à but lucratif n'est recommandée à ce stade.

Justification :

On reconnaît que le traitement fiscal des écoles privées à but lucratif et sans but lucratif n'est pas tout à fait équitable. Cependant, on espère que le « crédit d'impôt pour l'équité en matière d'éducation » qui a été annoncé dans le budget de 2001 de l'Ontario contribuera à atténuer les craintes des parents d'enfants inscrits dans des établissements d'enseignement assujettis à l'impôt.

INSTALLATIONS D'AUTORANGEMENT

Les propriétaires d'installations d'autorangement (également nommées installations de stockage publiques ou mini-entrepôts) ont formulé des observations durant les consultations en exprimant leur mécontentement face à l'inclusion de leurs installations dans la catégorie des biens-fonds commerciaux. Ils souhaitent plutôt que leurs installations fassent partie de la catégorie des biens-fonds résidentiels afin de refléter la situation avant la réforme, lorsque les unités dans les installations de stockage publiques qui étaient louées à des particuliers pour l'entreposage de leurs effets personnels n'étaient pas assujetties à la taxe d'occupation commerciale.

Avant 1998, les locataires et les occupants de biens-fonds commerciaux et industriels étaient assujettis à la taxe d'occupation commerciale en vertu des dispositions de l'article 7 de la *Loi sur l'évaluation foncière*. La taxe d'occupation commerciale était imposée à toute personne qui « occupait » des biens-fonds « à des fins commerciales ou relativement à une activité commerciale ». Au fil des ans, les tribunaux ont élaboré des règles afin de déterminer qui « occupait » des biens-fonds et qui le faisait relativement à une activité « commerciale ».

Pour déterminer si une personne « occupait » un bien-fonds aux fins de l'application de la taxe d'occupation commerciale, plusieurs facteurs entraient en ligne de compte, notamment :

- la nature de l'entente, le cas échéant, entre le locateur et l'occupant (p. ex. bail ou permis);
- la responsabilité exclusive de la personne à l'égard de l'entretien et de la garde des locaux. Par exemple, le locataire a-t-il accès aux locaux en tout temps, ou seulement à certains moments et dans les conditions autorisés par le locateur?

En ce qui concerne le critère de l'activité commerciale, une personne était considérée comme n'utilisant pas les biens-fonds relativement à une activité commerciale si son activité n'était pas accomplie dans un but lucratif. Le « souci du profit » était essentiel à ce critère ; par conséquent, toutes les entités sans but lucratif étaient exemptées de la taxe d'occupation commerciale.

Dans la cause *Canadian Mini-Warehouse Properties v. Regional Assessment Commissioner, Region No. 12 and Borough of Etobicoke*, le tribunal s'est employé à déterminer si les locataires de certaines installations d'autorangement « occupaient » les unités aux fins de l'application de la taxe d'occupation commerciale. Dans le contexte de cette cause particulière, le juge a conclu que les locataires des unités contrôlaient suffisamment l'utilisation et l'accès à leurs unités pour être considérés comme des occupants. Cependant, même si ces locataires étaient considérés comme « occupant » les locaux, ils n'occupaient pas les unités relativement à une activité commerciale puisqu'ils y entreposaient leurs effets personnels. Par conséquent, les locataires des biens-fonds en question n'étaient pas assujettis à la taxe d'occupation commerciale.

Dans le cadre de la réforme du système d'impôt foncier en 1998, la province a éliminé la taxe d'occupation commerciale en révoquant l'article 4 de la *Loi sur l'évaluation foncière*. En vertu du système d'évaluation foncière actuel, les locataires ne sont plus assujettis à l'évaluation foncière. C'est maintenant le genre d'utilisation des locaux qui détermine la classification des biens-fonds, et non l'identité du locataire.

En 1998, au moment de la création des catégories de biens-fonds, on a déterminé que la catégorie des biens-fonds commerciaux s'appliquerait aux installations de stockage publiques et aux mini-entrepôts. Les installations de stockage publiques font partie de la catégorie des biens-fonds commerciaux parce que les locaux au complet sont utilisés à des fins commerciales, le propriétaire se livrant à l'activité commerciale qui consiste à louer de l'espace d'entreposage. La nature des marchandises qui y sont entreprosées et l'identité des occupants des unités n'entrent pas en ligne de compte selon les règles actuelles.

Recommandation :

➜ On recommande que les installations de stockage publiques et les mini-entrepôts continuent de faire partie de la catégorie des biens-fonds commerciaux.

Justification :

La classification commerciale des installations de stockage publiques reflète correctement le fait que les propriétaires de ces biens-fonds les utilisent à des fins commerciales.

~~~~

Remarque : Cette recommandation a été soumise à l'ex-ministre des Finances dans un rapport provisoire en daté du 5 décembre 2001.
~~~~

CENTRES COMMERCIAUX

Les propriétaires de centres commerciaux et les locataires de locaux dans les centres commerciaux ont déclaré qu'ils étaient satisfaits de la méthode utilisée par la Société d'évaluation foncière des municipalités pour évaluer les complexes de magasins de détail. Lorsqu'elle évalue les centres commerciaux, la Société d'évaluation foncière des municipalités applique habituellement la méthode du revenu, qui établit la valeur marchande des biens-fonds en capitalisant le flux de revenu de location.

Les questions soulevées par les intervenants durant les consultations ne concernaient pas l'évaluation ou la classification de ces biens-fonds, mais plutôt l'information que les propriétaires et les locataires souhaiteraient voir ajoutée au rôle d'évaluation.

Évaluation distincte des magasins phares :

Les locataires de magasins phares demandent que leurs magasins soient évalués et imposés en tant que biens-fonds distincts au lieu de faire partie de l'évaluation des centres commerciaux. Les magasins phares veulent être traités comme des biens-fonds distincts afin d'échapper aux mesures de protection des locataires. En particulier, ils veulent être retirés du groupe de locataires dont les baisses d'impôt sont limitées ou retardées pour financer le plafonnement des hausses d'impôt des autres locataires.

Répartition des unités de location :

Il a été proposé durant les consultations que la Société d'évaluation foncière des municipalités soit tenue de répartir la valeur des unités de location dans les centres commerciaux en utilisant à la fois les évaluations des loyers courants et les superficies au pied carré.

On ne demande pas que la Société d'évaluation foncière des municipalités change la méthode d'évaluation des centres commerciaux (c.-à-d. qu'elle devrait continuer à évaluer les biens-fonds en utilisant la méthode du revenu basée sur les loyers courants). On propose plutôt que les documents de travail des évaluateurs indiquent les répartitions de l'impôt foncier des unités de location qui sont différentes de celles qui sont effectivement établies durant le processus d'évaluation foncière.
Les documents de travail des évaluateurs sont pertinents, la plupart des propriétaires de centres commerciaux les utilisant pour répartir les impôts fonciers puisque le rôle d'évaluation n'indique plus séparément les répartitions des unités de location aux fins de l'application de la taxe d'occupation commerciale.

Le but de cette proposition est de se diriger progressivement vers une égalisation des paliers d'imposition pour les différents locataires dans les centres commerciaux.

Recommandation :

➜ On recommande que la province ne crée pas d'évaluations distinctes pour les locataires de magasins phares et que la province n'introduise pas de nouvelles répartitions artificielles entre les unités de location pour les centres commerciaux.

Justification :

La disparité actuelle des paliers d'imposition entre les locataires de magasins phares et les locataires plus petits dans les centres commerciaux résulte de la structure des clauses relatives à la répartition des impôts dans les baux qui ont été négociés entre les locateurs et les locataires.

La création d'évaluations distinctes ou de répartitions réglementées contournerait les conditions des différents contrats de location.

En vertu du système d'évaluation foncière actuel, c'est le propriétaire du bien-fonds qui est principalement responsable de l'impôt foncier. Il ne serait pas approprié pour le gouvernement de créer un système visant à changer les montants en raison des impôts qui sont payés par les locataires aux locateurs.

Même si la province a établi des lois touchant les locataires en 1998 lorsqu'elle a mis en place les mesures de protection des locataires, elle l'a fait dans le but de protéger les locataires en atténuant l'incidence des hausses d'impôt imprévues liées à la réforme. Les mesures de protection des locataires ont préservé le statu quo et prévoient une transition graduelle vers le nouveau système d'évaluation fondé sur la valeur actuelle.

PETITES ENTREPRISES

Dans le cadre du présent examen, les contribuables et les municipalités ont soumis des propositions pour la création de divers mécanismes visant à procurer un allégement fiscal aux « petites entreprises » ou aux biens-fonds « commerciaux de quartier ».

L'idée d'offrir un traitement fiscal préférentiel aux petites entreprises n'est pas nouvelle. Les comités précédents qui ont été formés pour étudier la réforme de l'impôt foncier, y compris le « comité chargé de déterminer qui fait quoi », présidé par David Crombie en 1996, ont accueilli des demandes similaires.

Les propositions particulières qui ont été soumises durant les consultations pour le présent examen comprennent ce qui suit :

- créer une catégorie de biens-fonds distincte pour les « petites entreprises »;
- créer une catégorie de biens-fonds distincte pour les biens-fonds « commerciaux de quartier »;
- créer une sous-catégorie pour les « petites entreprises commerciales rurales »;
- appliquer les principes d'évaluation de la « valeur d'usage » aux petites entreprises;
- appliquer des taux d'imposition progressifs afin d'appliquer des taux d'imposition inférieurs aux entreprises de moindre valeur.

Chacun des mécanismes proposés atteindrait un but différent. Afin de déterminer quel mécanisme, le cas échéant, devrait être adopté, il est nécessaire d'examiner les objectifs sous-jacents des politiques.

Les objectifs sous-tendant les propositions soumises par les différents intervenants ne sont pas similaires. Certains intervenants souhaitent qu'un allégement fiscal général soit accordé à toutes les petites entreprises, reconnaissant l'importance et la fragilité de ce secteur économique, tandis que d'autres cherchent uniquement à faire bénéficier leur catégorie particulière de biens-fonds.

Les intervenants ont présenté entre autres les objectifs suivants :

- soutenir le paysage urbain des collectivités au moyen de petits magasins de quartier (les intervenants qui ont mentionné cet objectif s'opposent à ce qu'un allégement fiscal soit accordé à toutes les petites entreprises, leur but étant de procurer un allégement seulement à des groupes de magasins avec façades sur la rue);
- diminuer le fardeau fiscal imposé aux entreprises rurales afin de soutenir et de promouvoir le développement économique dans les collectivités rurales;
- procurer un allégement fiscal aux petites entreprises qui font face à des hausses d'impôt liées à l'évaluation et résultant des baisses d'impôt liées à l'évaluation accordées aux grandes entreprises (essentiellement, le but est d'atténuer les effets du transfert du fardeau fiscal des grandes tours de bureaux aux petites entreprises qui a suivi la réévaluation foncière dans certaines municipalités);
- offrir un allégement fiscal à toutes les petites entreprises.

Un des obstacles importants à la mise en œuvre des mécanismes d'allégement fiscal proposés serait l'élaboration d'une définition des biens-fonds admissibles qui s'appliquerait à l'échelle de la province.

- Certaines associations de gens d'affaires ont proposé de créer des définitions basées sur les caractéristiques physiques des biens-fonds (p. ex., selon la superficie de la façade et un maximum de trois étages). Cependant, bon nombre d'entreprises qui occupent ces biens-fonds ne sont pas des petites entreprises au sens traditionnel, mais font plutôt partie de chaînes multinationales.

- Certains intervenants ont proposé que des limites géographiques soient utilisées pour déterminer les biens-fonds qui seraient admissibles, telles que les zones d'amélioration des affaires. Toutefois, les zones géographiques comprendraient à la fois des grandes et des petites entreprises.
- Certains intervenants ont suggéré que toutes les petites entreprises aient droit à un allégement fiscal, peu importe qu'il s'agisse de propriétaires ou de locataires. Pour définir les « petites » entreprises, différents critères d'évaluation de la taille seraient nécessaires, tels que le nombre d'employés. Il n'est pas clair, cependant, de quelle façon un allégement fiscal pourrait être consenti aux locataires de petites entreprises puisque ceux-ci ne sont pas assujettis directement à l'impôt foncier – en fait, ils versent des impôts aux locateurs en vertu des conditions de leur bail.

Pour éviter d'avoir à définir ce qui constitue une « petite » entreprise ou un bien-fonds « commercial de quartier », on a proposé d'appliquer des taux d'imposition progressifs à tous les biens-fonds commerciaux. Ce mécanisme permettrait d'appliquer des taux d'imposition moins élevés aux entreprises plus petites et de moindre valeur tout en évitant la plupart des problèmes de définition puisque le taux d'imposition toucherait également à tous les biens-fonds qui font partie de la catégorie.

Les municipalités peuvent présentement se prévaloir d'un mécanisme de taux d'imposition progressif en vertu de l'article 368.2 de la *Loi sur les municipalités*. Ce mécanisme, qui peut s'appliquer aux catégories des biens-fonds commerciaux ou industriels, permet aux municipalités de palier supérieur et aux municipalités à palier unique d'établir jusqu'à trois fourchettes d'évaluation ainsi que différents coefficients fiscaux pour chaque fourchette. Les municipalités détermineraient les seuils des valeurs imposables pour chaque fourchette ainsi que les coefficients fiscaux qui s'appliquent à chaque fourchette. Par exemple :

Fourchette	Coefficient fiscal
0 à 200 000	2
200 001 à 500 000	4
500 001+	6

Recommandations :

➜ La création d'une nouvelle catégorie de biens-fonds pour les petites entreprises n'est pas recommandée.

➜ On recommande que le mécanisme du taux d'imposition progressif, qui est présentement facultatif, soit obligatoire pour la catégorie des biens-fonds commerciaux. Ce mécanisme obligerait les municipalités à appliquer des taux d'imposition moins élevés aux biens-fonds plus petits et de moindre valeur.

Les municipalités de palier supérieur et les municipalités à palier unique auraient le choix d'établir deux ou trois fourchettes d'évaluation ainsi que différents coefficients fiscaux pour chaque fourchette. Les municipalités détermineraient les seuils des valeurs imposables pour chaque fourchette ainsi que les taux d'imposition qui s'appliquent à chaque fourchette.

On recommande que la province impose certaines normes pour s'assurer que l'objectif de ce programme est atteint. Plus précisément, on recommande que la province propose des critères pour déterminer un seuil minimum et un taux d'imposition maximal pour la première fourchette.

- En ce qui concerne le seuil minimum, on recommande que la province établisse une norme minimale. Par exemple, la province pourrait exiger que la première fourchette comprenne la première tranche de 10 % de la valeur du bien commercial moyen dans la municipalité de palier supérieur ou dans la municipalité à palier unique.

(suite à la page suivante)

Justification :

On croit que le mécanisme du taux d'imposition progressif représente le moyen le plus efficace pour alléger l'impôt foncier des petites entreprises. En adoptant ce mécanisme, il n'est pas nécessaire de définir les biens-fonds admissibles puisque tous les biens-fonds dans les catégories sont admissibles, et il les traite tous équitablement puisque tous les biens-fonds dans la catégorie bénéficieraient d'une réduction du taux d'imposition sur la même partie de son évaluation.

Le seul problème apparent avec le mécanisme du taux d'imposition progressif est la définition de la première fourchette (c'est-à-dire la fourchette qui est censée regrouper les biens-fonds plus petits). On croit que la province ne devrait pas prescrire des fourchettes ou des seuils uniformes de valeurs imposables parce que les valeurs des biens-fonds varient beaucoup d'une collectivité à une autre. Un bien-fonds qui est considéré petit ou de faible valeur dans un grand centre urbain pourrait représenter le bien-fonds le plus important en valeur dans une collectivité en région rurale ou dans le nord de l'Ontario. Par conséquent, on croit que les municipalités sont les mieux placées pour déterminer les seuils des valeurs imposables qui reflètent leur marché local. On a recommandé, cependant, que la province prescrive les critères pour un seuil minimal et un taux d'imposition maximal pour la première fourchette afin de s'assurer que l'on ne va pas à l'encontre de l'objectif du programme en créant artificiellement une évaluation faible ou un taux d'imposition élevé pour la première fourchette.

ROULOTTES

L'évaluation des roulottes résidentielles et des maisons mobiles fait l'objet de débats depuis au moins deux décennies. Le cœur du problème consiste à déterminer si ces types d'habitation constituent des biens-fonds (qui sont assujettis à l'évaluation foncière en vertu de la *Loi sur l'évaluation foncière*) ou s'ils constituent des biens meubles (qui ne sont pas assujettis à l'évaluation aux fins de l'imposition foncière).

La *Loi sur l'évaluation foncière* exige que tous les biens-fonds soient évalués. La définition de « bien-fonds » dans la Loi comprend : tous les « bâtiments… ainsi que les constructions, les machines et les accessoires fixes érigés ou installés sur ou dans ou sous un bien-fonds ou au-dessus, ou qui y sont fixés ».

Pour déterminer si un bien est assujetti à l'évaluation foncière en tant que bien-fonds, les tribunaux ont tenu compte du degré de permanence de la structure. Dans le cas des roulottes résidentielles, les caractéristiques de la permanence comprendraient les structures telles que les solariums et les vérandas qui sont construites à l'extérieur de l'unité.

À la fin des années 80, après des années de litiges concernant le traitement fiscal approprié des roulottes, une décision de principe a été prise par le ministre des Finances à l'époque, qui a déclaré un moratoire sur l'évaluation des roulottes dans les terrains de caravaning « saisonniers », jusqu'à ce que la question soit résolue. Un comité d'intervenants a été mis sur pied pour discuter du traitement fiscal approprié de ces biens-fonds et pour chercher d'autres solutions à part l'imposition foncière, telles que la délivrance de permis par les municipalités. Le comité n'a pas produit de résolution.

En vertu du moratoire imposé il y plus de dix ans, les résidences dans les parcs de maisons mobiles qui sont zonés pour l'utilisation durant toute l'année ont été évaluées, mais les unités résidentielles dans les parcs qui sont zonés ou caractérisés comme étant saisonniers n'ont pas été évaluées. (Il convient de noter que le **terrain** dans tous les parcs de caravaning a été évalué. C'est l'assujettissement à l'évaluation foncière des **unités** résidentielles sur le terrain seulement qui a été contesté).

Le moratoire se poursuit jusqu'à ce jour, avec pour résultat que de nombreuses roulottes n'ont pas été évaluées au cours de la dernière décennie. Le moratoire n'a jamais été enchâssée dans la loi. Cette contradiction entre la politique d'évaluation foncière et la loi a donné lieu récemment à des contestations judiciaires concernant l'assujettissement à l'évaluation foncière de toutes les roulottes résidentielles.

Respectant les récentes décisions de la cour et reconnaissant que la politique de moratoire n'est pas enchâssée dans la *Loi sur l'évaluation foncière*, la Société d'évaluation foncière des municipalités propose d'évaluer toutes les unités résidentielles qui présentent des caractéristiques de permanence dans l'ensemble des parcs de caravaning et des terrains de camping pour la réévaluation de 2003.

À la suite d'une récente décision judiciaire confirmant l'assujettissement à l'évaluation foncière des unités dans un parc de caravaning particulier, la Société d'évaluation foncière des municipalités fait face à la possibilité de devoir évaluer ce type d'habitation sur une base rétroactive parce que la *Loi sur l'évaluation foncière* exige que la Société d'évaluation foncière des municipalités ajoute les biens-fonds au rôle d'évaluation pour l'année en cours et pour les deux années précédentes s'il est déterminé que ces biens-fonds ont été omis par erreur du rôle d'évaluation.

Les propriétaires et les résidents des parcs de caravaning, ainsi que les municipalités, s'emploient à trouver une solution à ce problème de longue date.

Recommandations :

➜ On recommande que toutes les unités résidentielles situées dans les parcs de caravaning, les terrains de campings et les zones résidentielles à baux fonciers soient évaluées et imposées au taux résidentiel si elles satisfont aux critères définissant les biens-fonds assujettis à l'évaluation foncière en présentant des caractéristiques de permanence.

Les critères suivants, qui ont été proposés par la Société d'évaluation foncière des municipalités, semblent être satisfaisants pour déterminer l'assujettissement à l'évaluation foncière de ce type d'habitation :

- L'unité est dépourvue d'un permis l'autorisant à circuler sur la chaussée ou à être remorquée par un véhicule de tourisme.
- L'unité peut seulement être déplacée au moyen d'un véhicule spécial muni d'un permis pour poids lourds.
- L'unité est dotée de raccordements permanents pour l'alimentation en eau et en électricité et pour l'élimination des déchets.

➜ On recommande que la Société d'évaluation foncière des municipalités ne soit pas tenue d'émettre des évaluations omises pour les unités résidentielles qui n'ont pas été évaluées avant 2003 en raison du moratoire imposé précédemment. Par conséquent, on recommande que la *Loi sur l'évaluation foncière* soit modifiée afin de créer une exception limitée aux règles relatives aux évaluations omises pour traiter cette situation particulière.

PUITS

Le secteur pétrolier a soulevé certaines questions concernant l'évaluation foncière et l'imposition des puits de pétrole et de gaz. Le secteur croit que les puits de pétrole et de gaz devraient avoir droit à l'exemption d'impôt foncier en vertu de la disposition de l'article 3 de la *Loi sur l'évaluation foncière*, qui prévoit une exemption pour le matériel d'exploitation minière.

En l'absence d'une exemption, l'industrie pétrolière souhaite que les puits soient imposés selon des montants fixes par puits plutôt que selon l'évaluation fondée sur la valeur actuelle. On a mentionné durant les consultations que la Société d'évaluation foncière des municipalités appliquait généralement une évaluation de 40 000 $ aux puits les plus productifs et de 20 000 $ aux puits les moins productifs. Les représentants de cette industrie ne sont pas d'accord avec cette méthodologie, soutenant que le volume de production d'un puits ne reflète pas nécessairement la valeur du puits.

Recommandation :

➜ On recommande que les puits de pétrole soient assujettis à des évaluations foncières fixes. Les municipalités continueraient d'imposer les puits au taux d'imposition local qui s'applique aux biens-fonds commerciaux.

On recommande que différentes évaluations foncières soient prescrites pour les puits de pétrole de différentes profondeurs.

- En Ontario, la production commerciale de pétrole et de gaz est concentrée présentement dans le sud de l'Ontario où la profondeur des gisements de pétrole et de gaz varie de 300 pieds à plus de 3 600 pieds, traversant les couches rocheuses dévoniennes, siluriennes, ordoviciennes et cambriennes.
- On recommande que le ministère des Finances travaille avec le ministère des Ressources naturelles en vue de déterminer et de classer les différentes profondeurs de puits.
- On recommande de créer un maximum de quatre catégories de profondeurs de puits (pour correspondre aux quatre principales couches rocheuses dans le sud de l'Ontario), et que différentes évaluations fixes soient prescrites pour chaque catégorie.
- On recommande qu'une cinquième catégorie soit établie pour les puits de pétrole dits « historiques », et que cette catégorie soit évaluée à un taux inférieur au taux le plus faible qui s'applique aux quatre catégories susmentionnées.
- Les taux d'évaluation foncière devraient être établis par le ministère des Finances en consultation avec la Société d'évaluation foncière des municipalités d'après la valeur des puits et du bien-fonds connexe.

SUJETS DE DISCUSSION À VENIR

La partie suivante du rapport présente les questions qui ont été soulevées durant les consultations, mais qui ne relevaient pas du mandat du présent rapport. Ces questions sont mentionnées ici parce que l'auteur croit qu'elles sont suffisamment importantes pour être soumises ultérieurement à l'examen du gouvernement.

LIMITES DES HAUSSES D'IMPÔTS

En 1998, la province a imposé des limites obligatoires visant à contrôler les hausses d'impôt foncier dans le cas des biens-fonds commerciaux, industriels et multirésidentiels afin d'atténuer l'incidence de la réforme de l'évaluation foncière.

Le mandat pour le présent projet de consultation ne comprenait pas un examen du bien-fondé de la limite imposée aux hausses d'impôt. Cependant, de nombreux intervenants ont exprimé leur opinion à cet égard durant les consultations. En particulier, les municipalités ont exprimé des inquiétudes concernant la complexité administrative de ces limites, et les contribuables se sont dit préoccupés de la limitation des réductions d'impôt qu'ils pourraient obtenir par le biais du mécanisme de récupération.

On reconnaît en général que la limite obligatoire de 5 % des hausses d'impôt était, et demeure, un outil important pour favoriser la transition harmonieuse vers le nouveau système d'évaluation fondé sur la valeur actuelle. Toutefois, il est clair d'après les observations soumises durant cet examen que les contribuables et les municipalités appuient fermement la mise en œuvre du système fondé sur la valeur actuelle et qu'ils souhaitent en général voir les limites obligatoires éliminées à une date fixe future afin de pouvoir procéder à la mise en œuvre intégrale du nouveau système.

Recommandation :

➜ On recommande que la province procède à des consultations spéciales avec les intervenants sur la question du maintien en vigueur de la limite obligatoire des hausses d'impôt foncier liées à la réévaluation.

Durant ces consultations, on recommande que la province examine les progrès réalisés depuis 1998 dans chaque municipalité en vue de mettre en œuvre le système d'évaluation fondé sur la valeur actuelle, et qu'une analyse quantitative soit réalisée pour étudier les effets de l'élimination des limites obligatoires sur les contribuables.

TERRES DE LA COURONNE

La plupart des collectivités en Ontario peuvent évaluer leur bien-fonds en tant que source de revenu d'impôt foncier. Cependant, certaines municipalités, particulièrement celles qui sont situées dans le nord et dans les régions éloignées de l'Ontario, possèdent de vastes parcelles de terres de la Couronne qui n'ont jamais été concédées (ou léguées, à quiconque) à l'intérieur de leurs limites territoriales.

Même si les gouvernements provinciaux et fédéral versent généralement des paiements tenant lieu d'impôts fonciers aux municipalités à l'égard de leurs biens-fonds, des paiements tenant lieu d'impôts ne sont pas versés à l'égard des terres de la Couronne jamais concédées.

Certaines municipalités ont exprimé leur frustration d'être tenues de fournir des services dans le périmètre de ces terres (p. ex., entretien des routes et protection contre l'incendie), sans recevoir de revenus de ces terres. Même lorsque les terres sont utilisées à certaines fins, telles que l'installation de lignes de transport d'électricité, la municipalité ne reçoit ni impôt foncier, ni paiement tenant lieu d'impôt foncier.

Recommandation :

➜ On recommande que la province procède à d'autres consultations avec les municipalités afin de discuter de leurs préoccupations concernant les terres de la Couronne.

ANNEXE A

MANDAT

Mandat

Examen du règlement de l'Ontario 282/98 (Phase 2)

par Marcel Beaubien, député, Lambton-Kent-Middlesex

Contexte

Avant la réforme de l'impôt foncier en 1998, les municipalités avaient peu de latitude pour établir les taux d'imposition pour les différents types de biens-fonds. Afin d'offrir aux municipalités plus de souplesse pour répondre aux priorités locales, la province a mis en œuvre un système de classification des biens-fonds dans le cadre de la réforme de 1998.

Le 12 juin 1998, le Règlement de l'Ontario 282/98, pris en application de la *Loi sur l'évaluation foncière,* a été déposé. Le Règlement définit les catégories et les sous-catégories de biens et établit les conditions d'admissibilité des biens dans chaque catégorie.

La Société d'évaluation foncière des municipalités (Municipal Property Assessment Corporation), anciennement la Société ontarienne d'évaluation foncière, a la responsabilité d'évaluer tous les biens-fonds en Ontario conformément aux politiques établies par le ministre des Finances et aux dispositions énoncées dans le Règlement 282/98.

andat d'examen - Phase 1

Lorsque le ministre des Finances a annoncé, en décembre 2000, qu'un examen du processus d'évaluation foncière serait réalisé en Ontario, il a confié au député Marcel Beaubien, à titre de conseiller spécial, le mandat de procéder à un examen des trois principaux aspects suivants :

- la structure opérationnelle de la Société ontarienne d'évalution foncière (SOEF), notamment la composition de son conseil d'administration;
- les relations de travail entre la SOEF et le gouvernement provincial;
- les règlements qui définissent les différentes catégories de biens-fonds en Ontario (Règl. Ont. 282/98).

Le 2 avril 2001, M. Beaubien a fait rapport au ministre des Finances sur son examen du processus d'évaluation foncière. Le rapport contenait des recommandations précises à mettre en oeuvre immédiatement concernant les deux premiers aspects du mandat. Le rapport désignait le dernier aspect du mandat, la révision du Règlement 282/98, comme nécessitant un examen approfondi et d'autres consultations.

Mandat d'examen - Phase 2

Conformément à l'annonce faite le 18 juillet 2001, le ministre des Finances a prolongé le mandat du député Marcel Beaubien, à titre de conseiller spécial, afin de poursuivre l'examen des questions relatives au Règlement de l'Ontario 282/98.

Durant la deuxième phase de son mandat, M. Beaubien se penchera entre autres sur les questions suivantes :

- Le nombre, la portée et la définition des catégories et sous-catégories foncières.
- La méthodologie d'évaluation appliquée aux biens-fonds à caractère unique tels que les fermes et les biens-fonds linéaires.
- Les liens entre les catégories d'évaluation et les objectifs connexes liés à la politique publique du gouvernement de l'Ontario.
- Toute autre question régie par le Règlement de l'Ontario 282/98 ou qui n'est pas du ressort du Règlement mais qui est régie par une politique d'évaluation connexe ou une compétence responsable de la politique de l'impôt.

Limites

Les questions relatives aux limites imposées aux hausses d'impôt établies par la *Loi de 2000 poursuivant les mesures de protection des contribuables fonciers* (projet de loi 140)
débordent du champ de cet examen et ne seront pas considérées aux fins
des recommandations.

Structure des consultations

Les consultations peuvent être réalisées par le biais de réunions publiques ou privées,
sous quelque forme que ce soit, ainsi que par la sollicitation d'observations écrites.

Le processus de consultation devrait prévoir la représentation des contribuables, des commerces, des industries et des municipalités, ainsi que des associations qui les représentent.

ANNEXE B
RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS

Accès aux données d'évaluation

- La SÉFM et le ministère des Finances devraient travailler en collaboration afin d'assurer un échange franc et ouvert des renseignements entre la SÉFM et le public. Il est recommandé que cette affaire soit supervisée par le comité mixte du ministère des Finances et de la SÉFM.

- Le comité mixte devrait examiner les politiques actuelles de la SÉFM qui régissent la divulgation des données d'évaluation afin de déterminer si ces politiques répondent suffisamment aux besoins des municipalités et du public. De plus, le comité mixte devrait faire rapport au ministre des Finances dans les six mois pour indiquer si la SÉFM devrait élargir l'accès aux renseignements sur les méthodologies, les politiques et les procédures relatives à l'évaluation foncière.

- Les principes suivants devraient guider le comité mixte dans ses délibérations portant sur cette affaire :

  - Les propriétaires fonciers devraient recevoir suffisamment de renseignements pour leur permettre de comprendre les bases à partir desquelles leur évaluation foncière est faite. Pour que les contribuables et les municipalités puissent faire confiance au système d'évaluation foncière, ils doivent avoir une compréhension fondamentale de la façon dont le système fonctionne.

  - Il est essentiel que la SÉFM protège les renseignements personnels qu'elle recueille dans le cadre de ses obligations d'origine législative. Au fur et à mesure que nous avançons dans l'ère de l'information électronique, il est crucial de s'assurer que le droit à la protection des renseignements personnels de nos citoyens est protégé.

Accréditation des évaluateurs

- La province de l'Ontario ne devrait pas imposer d'exigences normalisées en matière d'éducation ou d'accréditation aux personnes qui travaillent comme évaluateurs de biens-fonds.

Comités consultatifs

- Le comité mixte du ministère des Finances et de la SÉFM devrait servir de forum permanent où les groupes d'intervenants peuvent présenter les questions relatives à l'évaluation foncière et à l'impôt foncier qui soulèvent des préoccupations dans leur secteur en particulier. Ce forum permettrait à tous les partis de travailler en collaboration dans le but de cerner les nouveaux problèmes et de proposer des solutions.

- Le comité mixte devrait prendre l'initiative d'informer les intervenants de la possibilité de présenter des observations et de s'engager dans des discussions avec des représentants du ministère des Finances et de la SÉFM par l'entremise de ce comité.

Appels

Demandes de réexamen :

- La date limite pour interjeter appel d'une évaluation devant la Commission de révision de l'évaluation foncière devrait demeurer uniforme pour tous les propriétaires fonciers, soit le 31 mars de l'année d'imposition.

Droits d'appel des municipalités de palier supérieur :

- Les pouvoirs d'appel ne devraient pas être conférés aux municipalités de palier supérieur.

Banques

- La province ne devrait pas prescrire une méthodologie d'évaluation à utiliser au cours de l'évaluation des succursales bancaires indépendantes.

Câbles

- La levée d'impôt foncier sur les câbles et les lignes de télécommunication n'est pas recommandée pour l'instant.
- En ce qui concerne les biens-fonds qui sont loués aux entreprises de télécommunication pour la mise en place de lignes de câble, les recommandations suivantes sont formulées :
  - En règle générale, les portions d'**emprises ferroviaires** qui sont louées par le propriétaire à une autre entité et qui sont utilisées à des fins autres que le transport ferroviaire devraient être assujetties à l'évaluation et à l'imposition foncières.
  - En règle générale, les **pipelines** qui sont loués par le propriétaire à une autre entité et qui sont utilisés à des fins autres que le transport de pétrole ou de gaz devraient être assujettis à l'évaluation et à l'imposition foncières.
  - Dans ces situations, les emprises ferroviaires et les pipelines devraient être évalués en fonction des recettes et les taux d'évaluation et d'imposition devraient être élaborés par le ministère des Finances, de concert avec la SÉFM et les propriétaires fonciers concernés, afin d'assurer que les taux sont équitables et appropriés.

Camps

- Les camps de loisirs pour enfants qui sont utilisés sur une base saisonnière devraient être inclus dans la catégorie des biens résidentiels.
- Les installations qui fonctionnent à des fins commerciales à l'année et qui offrent des programmes de camp sur une base saisonnière devraient être inclus dans la catégorie des biens commerciaux.
- Les biens-fonds de camp qui bénéficient actuellement d'une exemption d'impôt en vertu de la *Loi sur l'évaluation foncière* ou en vertu d'une loi d'intérêt privé devraient conserver leur exemption.

Concessionnaires automobiles

- La province ne devrait pas prescrire de règles spéciales pour l'évaluation des concessionnaires automobiles.
- La province ne devrait pas créer une catégorie foncière particulière pour les concessionnaires automobiles. Ces biens-fonds devraient demeurer dans la catégorie des biens commerciaux.

Terres protégées

Évaluation des biens-fonds polyvalents :

- La province ne devrait pas prescrire une méthodologie de répartition à utiliser lors de l'évaluation des terres protégées situées sur des lots polyvalents.

Biens-fonds admissibles :

- Par égard pour le processus de consultation qui est mené par le ministère des Richesses naturelles, aucune recommandation précise n'a été formulée pour le moment au sujet de l'élargissement proposé des catégories de biens-fonds admissibles à l'exemption d'impôt foncier.

Outils pour encourager le développement économique

- Des zones devraient être créées, dans lesquelles des stimulants fiscaux fonciers pourraient être offerts aux entreprises qui construisent de nouveaux immeubles ou qui agrandissent des installations déjà établies. La province devrait établir des critères d'admissibilité minimaux et les municipalités devraient être autorisées à ajouter d'autres critères.

Protection de l'environnement

- Les caractéristiques d'un bien-fonds destinées à protéger l'environnement ou à contrôler la pollution ne devraient pas être assujetties à une évaluation supplémentaire.

Exempter les propriétaires ayant des locataires imposables

- La province ne devrait pas prendre de mesures pour exiger que la SÉFM évalue tous les occupants d'un bien-fonds exempt d'impôt.

Exploitations agricoles

Processus de demande :

L'exigence de soumettre une demande pour être inclus dans la catégorie foncière des terres agricoles devrait être conservée. Le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation devrait continuer de superviser ce processus.

Une date limite commune pour soumettre la demande (avant l'année d'imposition) devrait être appliquée à l'échelle de la province plutôt que le système actuel consistant en des dates limites distinctes dans différentes municipalités.

Afin d'offrir la latitude nécessaire pour faire face aux circonstances atténuantes quand la demande n'a pas été soumise avant la date limite, le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation devrait être autorisé à accepter et à traiter les demandes qui sont soumises jusqu'au 31 décembre de l'année d'imposition.

Méthodologie d'évaluation :

- Aucune modification de la méthode d'évaluation des terres agricoles n'est recommandée pour le moment.
- La SÉFM devrait mettre au point un examen pour isoler les terres agricoles situées à l'intérieur des zones d'ombre urbaines afin de s'assurer que leurs valeurs imposées ne sont pas plus élevées que le taux d'évaluation par acre établi pour les terres semblables situées à l'extérieur de ces zones.
- La SÉFM devrait mettre en œuvre un programme d'éducation et de formation en matière d'évaluation agricole afin d'aborder les préoccupations soulevées par la collectivité agricole à l'égard du fait que les prix de vente d'agriculteur à agriculteur ne reflètent pas la capacité de production des terres agricoles.

Bâtiments agricoles :

Les règles suivantes sont recommandées pour diriger la classification fiscale foncière des bâtiments agricoles et des installations connexes :

Activités exercées SUR le bien-fonds agricole

- Les activités qui sont caractérisées comme des « productions agricoles primaires » et qui sont exercées sur le bien-fonds agricole devraient être incluses dans la catégorie foncière des biens agricoles. Le ministre des Finances devrait définir « production agricole primaire » dans le règlement. Cette définition devrait être élaborée par le ministère des Finances, de concert avec le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation.
- Les activités qui vont plus loin que la production agricole primaire pour effectuer une certaine transformation des produits agricoles sans modifier la nature de ces derniers (« activités de conservation de la valeur ») et qui sont exercées sur le bien-fonds agricole devraient être incluses dans la catégorie foncière des biens résidentiels. Cette catégorie devrait être définie dans le règlement par le ministre des Finances, de concert avec le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation.
- Les activités qui utilisent des produits agricoles pour créer un nouveau produit ou qui comprennent la vente au détail de produits (« activités à valeur ajoutée ») et qui sont exercées sur le bien-fonds agricole devraient être évaluées aux taux commercial ou industriel et être incluses dans la catégorie foncière des biens commerciaux ou des biens industriels (selon l'activité).
- Afin de maintenir l'engagement qui a été pris par la province dans le budget de l'Ontario de 1997, les terres se trouvant sous des bâtiments à valeur ajoutée sur un bien-fonds agricole devraient être évaluées au taux des terres agricoles.

Activités exercées À L'EXTÉRIEUR du bien-fonds agricole

- Les activités qui sont caractérisées comme des activités de conservation de la valeur et qui sont exercées à l'extérieur du bien-fonds agricole devraient être incluses dans la catégorie foncière des biens commerciaux.
- Les activités qui peuvent être caractérisées comme des activités à valeur ajoutée et qui sont exercées à l'extérieur du bien-fonds agricole devraient être évaluées aux taux commercial ou industriel et être incluses dans la catégorie foncière des biens commerciaux ou des biens industriels (selon l'activité).
- Les silos à grains situés à l'extérieur du bien-fonds agricole devraient être classés comme des biens-fonds commerciaux et non industriels.

- Les installations d'entreposage qui sont situées à l'extérieur du bien-fonds agricole, qui appartiennent à l'agriculteur, qui sont exploitées par lui et qui sont utilisées exclusivement pour l'entreposage de produits cultivés sur ses propres terres devraient être incluses dans la catégorie foncière des biens résidentiels. Les installations d'entreposage qui sont situées à l'extérieur du bien-fonds agricole, qui appartiennent à des personnes autres que les agriculteurs entreposant leurs propres produits ou qui sont exploitées par ces personnes devraient être incluses dans la catégorie foncière des biens commerciaux.

Terres agricoles appartenant au gouvernement :

- Les terres agricoles appartenant au gouvernement qui sont occupées par des agriculteurs locataires devraient pouvoir être incluses dans la catégorie foncière des terres agricoles.

Biens-fonds polyvalents :

- Les parties des biens-fonds polyvalents qui sont utilisées pour de véritables activités agricoles ne devraient pas être incluses dans la sous-catégorie des biens-fonds excédentaires, mais devraient plutôt être incluses dans la catégorie foncière qui reflète le mieux les activités exercées sur le bien-fonds.

  Les activités agricoles effectuées sur des lots polyvalents pourraient appartenir à différentes catégories selon les caractéristiques du bien-fonds en particulier. La partie cultivée d'un bien-fonds peut être incluse dans la catégorie des terres agricoles, dans la catégorie des biens résidentiels ou dans l'une des sous-catégories des terres agricoles en attente d'aménagement.

Nom des catégories :

- Il est recommandé d'apporter les changements de nom suivants :
  - changer le nom de la « catégorie foncière des biens résidentiels/agricoles » pour celui de « catégorie foncière des biens résidentiels;
  - changer le nom de la « catégorie foncière des terres agricoles » pour celui de « catégorie foncière des exploitations agricoles ».

Taux d'imposition :

- Les municipalités de palier supérieur et à palier unique devraient avoir le pouvoir d'établir annuellement un coefficient fiscal pour la catégorie foncière des exploitations agricoles qui représente moins de 25 % du taux d'impôt résidentiel. Le pouvoir d'accorder un taux d'impôt réduit à la catégorie des exploitations agricoles ne devrait s'appliquer qu'à la fraction municipale de l'impôt.

Maisons flottantes

- Les logements résidentiels situés sur l'eau devraient être assujettis à l'impôt foncier au taux résidentiel. S'il existe une ambiguïté dans la définition d'un bien-fonds évaluable en vertu de la *Loi sur l'évaluation foncière*, la Loi devrait être modifiée de façon à préciser que les logements permanents situés sur l'eau sont évaluables de la même façon que les logements situés sur le sol. Les véhicules motorisés, communément appelés « caravanes flottantes », qui sont conçus pour des hébergements de loisir à court terme uniquement continueraient d'être considérés comme des biens-fonds personnels (c'est-à-dire des biens meubles) et ne seraient pas évalués.

Services funéraires

- Les centres de visite et les autres installations qui offrent des services non liés à l'inhumation sur des emplacements de cimetières devraient être assujettis à l'impôt foncier de la même façon que les établissements semblables situés en dehors des cimetières. Les zones d'inhumation des emplacements de cimetières devraient conserver leur exemption d'impôt.

Gravières

- Aucune modification ne devrait être apportée à la classification des sites d'extraction de gravier.

Hôtels

Méthodologie d'évaluation :

- Les normes suivantes devraient être appliquées par la SÉFM au cours de l'évaluation des hôtels :
  - La déduction normale pour les frais d'exploitation devrait être de 5 %, mais la SÉFM devrait avoir la possibilité d'appliquer un pourcentage supérieur ou inférieur en fonction des circonstances établies pour chaque bien-fonds.
  - La déduction normale pour les bien meubles (mobilier, agencement et matériel) devrait être de 15 %, mais la SÉFM devrait avoir la possibilité d'appliquer un pourcentage supérieur ou inférieur en fonction des circonstances établies pour chaque bien-fonds.

Hôtels à logement :

- Toutes les exploitations hôtelières devraient être incluses dans la catégorie foncière des biens commerciaux. Pour atteindre cet objectif, il est recommandé que la définition d'« hôtel » contenue dans le Règlement de l'Ontario 282/98 soit modifiée de façon à englober les installations qui s'occupent de fournir des logements provisoires aux voyageurs, peu importe si un service alimentaire est fourni sur place et si le bien-fonds est une copropriété.

Catégorie foncière des biens industriels

Il est recommandé d'apporter les modifications suivantes à la définition de la catégorie foncière des biens industriels :

- Retirer la phrase « dans le cadre de » et les mots « la production ou le traitement de quelque chose » de façon à ce que la définition commence avec la phrase « biens-fonds utilisés aux fins de la fabrication ».
- Certaines activités de traitement pourraient être incluses dans la catégorie des biens industriels si elles sont de nature industrielle, mais ces activités devraient être étroitement définies ou nommément désignées dans le règlement afin d'éviter que la catégorie soit élargie de façon involontaire.
- Si la signification du mot « fabrication » n'est pas claire dans le contexte de la jurisprudence qui a interprété ce mot au fil des années, le ministre des Finances devrait recommander une définition.
- Retirer la recherche – développement de la catégorie des biens industriels et inclure les installations utilisées à ces fins dans la catégorie des biens commerciaux.
- Retirer les locaux de vente au détail de la catégorie des biens industriels et les inclure dans la catégorie des biens commerciaux.
- Retirer les silos à grains de la catégorie des biens industriels.
- À titre de mécanisme à sécurité intégrée permettant d'assurer que les entreprises ne soient pas involontairement incluses dans la catégorie des biens industriels, on devrait tenir compte du zonage du bien-fonds. Les entreprises situées dans les régions réparties en zones commerciales ne devraient pas être incluses dans la catégorie foncière des biens industriels.

Catégorie foncière des grands biens-fonds industriels

- Le seuil de 125 000 pieds carrés devrait être maintenu pour la catégorie des grands biens-fonds industriels.

Immeubles avec bail à vie

- On ne doit recommander aucun changement dans le cas de la méthode d'évaluation des biens-fonds avec bail à vie.

Forêts aménagées

Méthode d'évaluation (calcul des bandes de terre) :

- La méthode des bandes de terre ne doit pas être appliquée à l'évaluation des forêts aménagées.

Évaluation des biens-fonds polyvalents :

- La province ne doit pas prévoir l'utilisation d'une méthode de répartition pour évaluer les forêts aménagées situées sur des lots polyvalents.

Critères d'admissibilité :

- La condition relative à la citoyenneté canadienne doit être éliminée des critères d'admissibilité à la catégorie des forêts aménagées.
- La condition relative à la citoyenneté canadienne doit également être éliminée des critères d'admissibilité à la catégorie des terres agricoles.
- L'admissibilité à la catégorie des forêts aménagées doit être étendue aux parties dénudées du paysage naturel, dans la mesure où ces parties sont entourées d'une forêt aménagée admissible.

Supervision et administration :

- Les modifications suivantes sont recommandées dans l'administration des programmes :
  - Ramener la date limite de réception des demandes du 31 août au 31 juillet.
  - Modifier la fréquence de soumission des demandes pour la porter de un à dix ans. Toutefois, pour mettre en œuvre de façon efficace un cycle de soumission des demandes de dix ans, les mesures suivantes sont recommandées :
    - s'assurer que les propriétaires fonciers sont avisés de la date limite de réception des demandes dans un délai approprié à la fin de chaque cycle de dix ans;
    - mener des inspections annuelles avant la préparation du rôle d'évaluation, de façon à s'assurer que les biens-fonds répondent toujours aux critères d'admissibilité à la catégorie des forêts aménagées;
    - s'assurer que la SÉFM a le pouvoir de modifier la classification d'une forêt aménagée à l'intérieur d'un cycle de dix ans si les activités menées sur ce bien-fonds ne sont pas conformes aux critères d'admissibilité à la catégorie.
  - Donner aux nouveaux propriétaires une période de 90 jours pour présenter leur demande en vue d'inclure leur bien-fonds dans la catégorie des forêts aménagées. Le MRN doit s'assurer que les nouveaux propriétaires sont informés de cette exigence.

- Donner au Commissaire aux mines et aux terrains miniers le pouvoir d'accepter les demandes tardives en cas de circonstances atténuantes. Conformément à la recommandation formulée ci-dessus quant à la catégorie des terres agricoles, le Commissaire doit être autorisé à accepter et à approuver les demandes qui sont soumises jusqu'au 31 décembre de l'année d'imposition.

- Retirer l'obligation des propriétaires fonciers de soumettre un plan complet de forêt aménagée et demander que seules les parties pertinentes de leur plan soient soumises avec leur demande, comme le prévoit le MRN.

- Permettre au MRN d'exclure des biens-fonds de la catégorie des forêts aménagées, mais seulement dans le cas où le propriétaire ne respecterait pas son plan de forêt aménagée ou l'un des critères d'admissibilité énoncés à l'article 9 du Règlement de l'Ontario 282/98.

  - Dans ce cas, le MRN doit aviser la SÉFM du changement et celle-ci doit émettre un avis supplémentaire d'évaluation pour rendre applicable le changement en milieu d'année.

- Permettre au MRN d'inspecter les biens-fonds jusqu'à une année après que ceux-ci ne font plus partie de la catégorie des forêts aménagées. Si l'on découvre que des activités ne respectant pas les critères d'admissibilité à la catégorie ont eu lieu sur les biens-fonds, la SÉFM doit en être avisée et être autorisée à émettre un avis d'évaluation supplémentaire ou omise, afin que les biens-fonds ne fassent plus partie de la catégorie des forêts aménagées à partir de la date où ont commencé les activités ne respectant pas les critères.

- Le MRN ne doit pas être autorisé à déléguer à un agent externe son obligation d'examiner les demandes de réexamen.

Immeubles à logements multiples

Élimination future de la catégorie :

- La catégorie des immeubles à logements multiples doit être fusionnée avec la catégorie résidentielle et le taux d'imposition municipal des immeubles à logements multiples doit être ramené au taux résidentiel.

- Les municipalités doivent être tenues de mettre complètement en œuvre l'élimination de la catégorie des immeubles à logements multiples d'ici le 1er janvier 2006. Toutefois, compte tenu de la situation unique de la ville de Toronto, qui avait un système d'évaluation foncière très désuet avant la réforme, la ville de Toronto doit pouvoir disposer d'un délai minimal allant jusqu'au 1er janvier 2010 pour mettre complètement en œuvre la fusion de ces deux catégories.

- Les municipalités doivent pouvoir distribuer les coûts de l'élimination de la catégorie des immeubles à logements multiples entre toutes les catégories foncières, plutôt que d'imputer complètement les coûts à la catégorie résidentielle.

Maisons de chambre :

- Les maisons de chambres qui sont titulaires d'un permis doivent être incluses dans la catégorie résidentielle.

Maisons de retraite :

- Les maisons de retraite doivent être incluses dans la catégorie résidentielle.

Immeubles coopératifs :

- Les immeubles coopératifs et en copropriété doivent rester dans la catégorie résidentielle et ne pas entrer dans la catégorie des immeubles à logements multiples si moins de 50 % des logements sont occupés par leur propriétaire.

- Le Règlement de l'Ontario 282/98 doit être modifié de façon à éliminer les dispositions qui rendent non admissibles à la catégorie résidentielle les immeubles coopératifs et en copropriété construits après 1998. Les immeubles construits après 1998 et ayant la même structure de propriété doivent être inclus dans la catégorie résidentielle.

Biens-fonds vacants pour immeubles à logements multiples :

- Les biens-fonds vacants qui sont situés dans des zones destinées à toute forme d'aménagement résidentiel doivent être inclus dans la catégorie résidentielle, que la catégorie de zonage attribuée soit celle de la maison individuelle ou de la haute densité d'occupation.

Zones résidentielles à baux fonciers :

- Les zones résidentielles à baux fonciers doivent être incluses dans la catégorie résidentielle, pour se conformer au traitement appliqué aux parcs de maisons mobiles et aux autres biens-fonds semblables.

Seuils d'admissibilité :

- Les municipalités de palier supérieur et à palier unique doivent avoir la possibilité d'augmenter le nombre de logements (plus de sept) pour qu'un bien-fonds soit classé dans la catégorie des immeubles à logements multiples dans les limites de leur territoire.

Organismes sans but lucratif

- Le programme de remise institué en vertu de l'article 442.1 de la *Loi sur les municipalités* doit être amélioré de façon à donner aux municipalités de palier inférieur la possibilité de verser des remises sur impôt foncier aux organismes sans but lucratif non admissibles à une remise de la part des municipalités de palier supérieur.

- Le coût des remises versées par les municipalités de palier inférieur doit être partagé de la même façon que pour l'allégement fiscal accordé aux friches industrielles ou aux biens-fonds patrimoniaux en vertu des articles 442.7 et 442.8 de la *Loi sur les municipalités*, qui énonce que la municipalité de palier inférieur détermine un pourcentage d'allégement fiscal à attribuer, un pourcentage correspondant d'impôt scolaire, s'il y a lieu, et que la municipalité de palier supérieur a la possibilité d'accorder un allégement correspondant à sa partie d'impôt.

- La définition du terme « organisme de services sans but lucratif » doit être clarifiée de façon à rendre admissibles à la catégorie résidentielle les abris pour animaux sans but lucratif, qui offrent par nature un service destiné à promouvoir le bien-être de la collectivité.

- L'élargissement de la liste des exemptions prévues par la loi n'est pas recommandé pour l'instant.

Immeubles à bureaux et centres commerciaux

- Le seuil des 25 000 pieds carrés doit être maintenu pour les catégories des immeubles à bureaux et des centres commerciaux.

- Un seul seuil de 25 000 pieds carrés doit être appliqué à chaque parcelle de bien-fonds qui comporte un ou plusieurs immeubles admissibles aux catégories des immeubles à bureaux et des centres commerciaux.

Parcs de stationnement et biens-fonds vacants

Taux et coefficients :

- Des restrictions doivent être imposées au coefficient fiscal de la catégorie des parcs de stationnement et des biens-fonds vacants, de façon à assurer que les biens-fonds vacants et les dépôts de rails ne seront pas pénalisés en

entrant dans cette catégorie. Le taux d'imposition de cette catégorie ne doit pas être plus élevé que le taux appliqué aux biens-fonds vacants et aux dépôts de rails appartenant à la sous-catégorie commerciale des biens-fonds vacants.

Sous-catégories :

- La province ne doit pas créer de sous-catégories de parcs de stationnement pour distinguer les différentes catégories de propriété ou les différents types de parcs de stationnement.

Pipelines

- Le traitement fiscal des oléoducs et des gazoducs doit être modifié pour passer d'un système fondé sur l'évaluation à un système fondé sur des taux d'imposition établis.

  La méthode de calcul et d'application des taux d'imposition suivante est recommandée :

  - Le rendement fiscal total des pipelines doit être calculé pour chaque municipalité (au cours de l'année précédant la première année de mise en œuvre de ce nouveau programme) de même qu'un taux d'imposition qui, appliqué à la longueur des conduites dans la municipalité, correspond à la même imposition.

  - Ces taux d'imposition sont établis par le ministre des Finances pour chaque municipalité, à la suite de discussions avec la SÉFM et l'industrie.

  - Une attention particulière doit être accordée à la hausse des taux dans le temps, pour tenir compte du taux d'inflation. Il est également recommandé d'accorder une attention particulière à la pertinence de faire des ajustements à la baisse, pour rendre compte de l'amortissement pour dépréciation des pipelines (compte tenu du fait qu'un montant d'amortissement annuel est actuellement accordé dans l'évaluation).

  - Pour rendre ce système pleinement opérationnel, les propriétaires de pipelines doivent rendre compte de l'emplacement et de la longueur de leurs pipelines aux municipalités concernées.

- Les taux d'imposition de chaque municipalité doivent être uniformisés graduellement en vue d'obtenir à long terme des taux uniformes à l'échelle de la province.

- Un dialogue continu doit être entretenu avec les propriétaires de pipelines et les municipalités, afin de s'assurer que ce nouveau système répond à leurs besoins.

- Les stations de distribution, qui réglementent la pression du gaz et contrôlent son écoulement et sa qualité, doivent être incluses dans la catégorie des biens-fonds commerciaux.

Hippodromes et terrains de golf

- L'intervention de la province en ce qui a trait à la méthode d'évaluation des hippodromes et des terrains de golf n'est pas recommandée pour l'instant.

- Les propriétaires d'hippodromes doivent continuer à dialoguer et à échanger des renseignements avec la SÉFM, de façon à parvenir à un consensus quant à la méthode d'évaluation à utiliser. Le ministère des Finances doit surveiller l'état d'avancement et les résultats de ces discussions à l'occasion des réunions du comité conjoint.

Chemins de fer

Emprises ferroviaires :

- Le système actuel des taux d'imposition établis dans les neuf régions doit être maintenu pour les emprises ferroviaires des chemins de fer principaux, mais les taux d'imposition des emprises ferroviaires des chemins de fer secondaires doivent être modifiés.

- Il est recommandé d'imposer les emprises ferroviaires des chemins de fer secondaires au plus faible du :
  - taux d'imposition établi pour la région dans laquelle les emprises ferroviaires sont situées;
  - de la moyenne des taux d'imposition établis dans les neuf régions.

Dépôts de rails :

- Le Règlement de l'Ontario 282/98 doit être modifié de façon à préciser qu'un dépôt de rails comprend non seulement les rails, mais aussi les zones de triage, de chargement et de déchargement, d'attente et de transfert intermodal, et les terrains associés.

- Pour être équitable avec les moyens de transport concurrents, il est recommandé d'inclure dans la sous-catégorie des biens-fonds excédentaires les terrains des terminaux routiers (mais pas les immeubles), qui ont des activités semblables à celles des dépôts de rails.

Complexe récréatif réservé à l'usage des employés

- Un élargissement de la catégorie des biens-fonds résidentiels afin d'inclure les biens-fonds à usage récréatif appartenant à des personnes juridiques à but lucratif n'est pas recommandé.

Condominiums résidentiels

- Les condominiums résidentiels devraient demeurer dans la catégorie des biens résidentiels.

Écoles (à but lucratif)

- Le traitement fiscal des écoles privées à but lucratif ne devrait pas changer.

Installations d'autorangement

- La classification commerciale devrait être maintenue pour les installations de stockage publiques et les mini-entrepôts.

Centres commerciaux

- La province ne devrait pas créer des évaluations distinctes pour les locataires de magasins phares.

- La province ne devrait pas introduire des répartitions artificielles d'unités de location pour les centres commerciaux.

Biens de petites entreprises

- Le mécanisme du taux d'imposition progressif, qui est présentement facultatif, devrait être obligatoire pour la catégorie des biens commerciaux. Ce mécanisme obligerait les municipalités à appliquer des taux d'imposition moins élevés aux biens-fonds plus petits ou de moindre valeur.

  La province devrait prescrire des normes minimales pour le seuil de la valeur imposable et le taux d'imposition de la première fourchette.

Roulottes

- Toutes les unités résidentielles situées dans les parcs de caravaning, les terrains de campings et les zones résidentielles à baux fonciers devraient être évaluées et imposées au taux résidentiel si elles satisfont aux critères définissant les biens-fonds assujettis à l'évaluation foncière en présentant des caractéristiques de permanence.

- La Société d'évaluation foncière des municipalités ne devrait pas être tenue d'émettre des évaluations omises pour les unités résidentielles qui n'ont pas été évaluées avant 2003 en raison du moratoire imposé précédemment. Par conséquent, on recommande que la *Loi sur l'évaluation foncière* soit modifiée afin de créer une exception limitée aux règles relatives aux évaluations omises pour traiter cette situation particulière.

Puits

- Les puits de pétrole devraient être assujettis à des évaluations foncières fixes. Les municipalités continueraient d'imposer les puits au taux d'impôt local qui s'applique aux biens commerciaux.

- Différents taux d'évaluation devraient être prescrits pour les puits de pétrole de différentes profondeurs.

  - On recommande de créer un maximum de quatre catégories de profondeurs de puits (pour correspondre aux quatre principales couches rocheuses dans le sud de l'Ontario), et que différentes évaluations fixes soient prescrites pour chaque catégorie.

  - On recommande qu'une cinquième catégorie soit établie pour les puits de pétrole dits « historiques », et que cette catégorie soit évaluée à un taux inférieur au taux le plus faible qui s'applique aux quatre catégories susmentionnées.

Sujets de discussion à venir

Limites des hausses d'impôt :

- La province pourrait consulter les intervenants sur la question du maintien des limites obligatoires imposées aux hausses d'impôt liées à la réévaluation.

Terres de la Couronne :

- La province devrait mener d'autres consultations avec les municipalités afin de discuter de leurs préoccupations concernant les terres de la Couronne.

ANNEXE C :
LISTE DES PARTIES INTÉRESSÉES

Les parties intéressées mentionnées ci-dessous font partie des organismes qui ont soumis des observations dans le cadre du présent examen

Armel Corporation
Association canadienne de taxe foncière
Association of Municipal Managers, Clerks and Treasurers of Ontario
Association of Municipal Tax Collectors of Ontario
Association des municipalités de l'Ontario
Association des journaux communautaires de l'Ontario (L')
Association des locataires de la Commission de la capitale nationale
Association des fruiticulteurs et des maraîchers de l'Ontario
Association des services funéraires de l'Ontario (L')
Association nationale des propriétaires de parcours de golf
Association des chemins de fer du Canada (L')
Association des banquiers canadiens
Association du camionnage de l'Ontario
Association de l'industrie des courses de chevaux de l'Ontario
Barrie Land Developers Association
Bell Canada
Bluewater Country Homeowners Association
Brenlin Educational Services
Building Owners and Managers Association
Cadillac Fairview
Canadian Montessori Academy
Canton de Muskoka Lakes
Canton de Wellesley
Canton de Uxbridge
Canton de Central Manitoulin
Canton de Lanark Highlands
Canton de Strathroy-Caradoc
Canton de St. Clair
Canton de Carlow/Mayo
Chambre de commerce de Rideau
Chambre de commerce d'Oshawa
Cité de Burlington
Cité de Toronto
Cité de Mississauga
Cité de Cornwall
Cité de St. Catharines
Cité d'Ottawa
Cité d'Elliot Lake
Communitech
Compagnie de la Baie d'Hudson
Comté d'Essex
Comté de Middlesex
Comté de Bruce
Council of Commodores
Cribit Seeds
D. Bottero & Associates Limited

DaimlerChrysler
De Pauw Elevators
Denison Mines
Denturist Association of Ontario
Dofasco
Domtar Inc.
Earth Rangers
Eastern Ontario Landlord Organization
École Montessori de Richmond Hill
École Turnbull
Educarium
Escarpment Biosphere Conservancy
Fédération de l'agriculture de l'Ontario
Fédération canadienne de l'entreprise indépendante
Fédération des associations du sport scolaire de l'Ontario
Association forestière de l'Ontario
Friends of Freedom
Funeral Directors for Open Dialogue
General Motors du Canada
Glenbrook Homes
Greater Toronto Hotel Association
Haliburton Forest and Wildlife Reserve
Halton Federation of Agriculture
Holiday Inns of Canada Ltd.
Institut de développement urbain
Institut canadien des compagnies immobilières publiques et privées (L')
Institut canadien des évaluateurs
Institute of Municipal Assessors
Ivanhoe Cambridge
Jordan Frozen Foods
Kanata Academy
Kanata Research Park
Learning Enrichment Foundation
Mallory Insurance Brokers Ltd.
Markham Association of Residential Condominium Owners
McMahon & Associates Limited
Minto Developments Inc.
Municipal Finance Officers Association
Municipal Tax Equity
Municipalité de Greenstone
Municipalité de Southwest Middlesex
Municipalité de Clarington
Municipalité régionale de Halton
Municipalité régionale de Durham
Municipalité régionale de Niagara
Muskoka Lakes Association
Network Ontario
Northern Ontario Tourist Outfitters
Ontario Tender Fruit Board
Ontario Mining Association
Ontario Self Storage Association
Ontario Hatcheries Association
Ontario Seed Growers Association
Ontario Real Estate Association

Ontario Private Campground Association
Ontario / Toronto Automobile Dealers Association
Ontario Natural Gas Association
Ontario Petroleum Institute
Ontario Agricultural Commodity Council
Ontario Agri-Business Association
Ontario Accommodation Association
Parkview Cluster Homes for Seniors
RDR Investments
Regroupement ontarien pour des politiques équitables de logements locatifs (Le)
Richmond Hill Association of Residential Condominium Owners
Secteur d'aménagement commercial de Yonge-Bloor-Bay
Secteur d'aménagement commercial du centre-ville d'Oshawa
Secteur d'aménagement commercial de Bloor-Yorkville
Seguin Fair Tax Coalition
Société d'évaluation foncière des municipalités
Société canadienne du sang
Société canadienne des directeurs d'association
Toronto Wildlife Centre
Toronto Office Coalition
Toronto Association of Business Improvement Areas
Toronto Board of Trade
TransCanada Pipelines Limitée
Valiant Property Management
Vaughan Association of Residential Condominium Owners
Victoriaville Centre Board of Management
Ville de Markham
Ville de Bracebridge
Ville d'Oakville
Ville de Fort Erie
Ville de Niagara-on-the-Lake
Ville de Richmond Hill
Ville d'Iroquois Falls
Ville d'Orangeville
Ville de Blind River

... et nombre d'autres contribuables particuliers.

Examen de l'évaluation et de la classification foncières

FORMULE DE COMMENTAIRES

La ministre des Finances vous invite à faire des commentaires sur les recommandations contenues dans le rapport du député provincial Marcel Beaubien, Automne 2002.

Envoyez vos commentaires par la poste, par télécopieur ou par courrier électronique. Vous trouverez les coordonnées pertinentes ci-après. Vous pouvez utiliser la présente formule ou un autre document ou joindre des pages supplémentaires si vous avez besoin de plus d'espace.

Merci d'avoir pris le temps de nous faire part de vos commentaires.

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Commentaires présentés par :

Nom : _____

Municipalité / Organisme : _____

Adresse : _____

N° de téléphone / Courriel : _____

Envoyez vos commentaires à :

Examen de l'évaluation et de la classification foncières
Ministère des Finances
777, rue Bay, 10e étage
Toronto ON M5G 2C8
Télécopieur : 416 314-7670
Courriel : classification.review@fin.gov.on.ca

On peut obtenir un exemplaire du rapport de M. Beaubien sur le site Web du ministère des Finances à *www.gov.on.ca/FIN*.

Envoyez vos commentaires à :
Examen de l'évaluation et de la classification foncières
Ministère des Finances
777, rue Bay, 10e étage
Toronto ON M5G 2C8
Télécopieur : 416 314-7670
Courriel : classification.review@fin.gov.on.ca

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2002